

4.- NORMAS URBANÍSTICAS.-

INTRODUCCIÓN

La problemática que se presenta ante una intervención dentro de un recinto histórico es múltiple, apareciendo condicionantes de muy diversa procedencia.

Ante esta situación el equipo redactor no pretende dar un “recetario” de cómo hacer arquitectura, orientando la cuestión a base de establecer unas directrices para las actuaciones en los conjuntos y edificios integrados en el recinto del plan, de forma que se pueda hacer, por analogía, una arquitectura acorde con la existente. Dado el interés ambiental del Centro Histórico de Villena, se persigue el mantenimiento de este, a través de la conservación del mayor número de edificaciones que presentan protección ambiental, a través de la Rehabilitación y cuando se proyecte de nueva planta, el mantenimiento de las constantes tipológicas, morfológicas y de materiales que tienen las pre-existencias edilicias

Es evidente que la casuística es distinta dentro de un conjunto homogéneo y construido como un todo en un determinado momento histórico (Caso de las plazas Mayores de Salamanca o Madrid) o en un conjunto heterogéneo desarrollado a lo largo de los siglos y con clara yuxtaposición de formas de hacer arquitectura.

En **Villena** podemos encontrar el conjunto de la Plaza Mayor como ejemplo de homogeneidad, siendo el resto del Casco Histórico claramente heterogéneo y evolutivo.

Así mismo, la intervención sobre un edificio singular de clara significancia local y con una marcada volumetría e imagen, o en el entorno del mismo, como sería el caso de la Iglesias de Santa María o Santiago, tiene un carácter totalmente distinto a la que se puede realizar en los clásicos edificios de viviendas entre medianeras que conforman básicamente el Casco Histórico. Para los edificios singulares de características destacables y para los conjuntos homogéneos, las actuaciones deben ser respetuosas con lo edificado, adoptando los invariantes de la arquitectura existente y procediendo al “mimetismo” con la misma si es necesario y oportuno.



En las zonas heterogéneas, tanto en intervenciones sobre lo ya construido como en edificaciones de nueva planta, la adopción de los lenguajes arquitectónicos debe estar en analogía con el entorno, interpretando los elementos tipológicos usados históricamente, pero siempre sin apartarse de las constantes morfológicas que le confieren el carácter Ambiental al Centro Histórico.

El uso de tipologías neutras y acabados sencillos puede dar resultados más positivos que el intento de resaltar el edificio dentro del contexto, salvo en casos muy particulares en los que se pretenda realizar una construcción singular de carácter público y marcada volumetría, que sea necesario destacar del conjunto, aunque igualmente sin salirse de los parámetros dominantes en cuanto a tipología de huecos, materiales, etc. etc.

4.1.- GENERALIDADES.-

Todas las fincas situadas dentro del ámbito territorial del Plan Especial están clasificadas como Suelo Urbano y cumplen las condiciones específicas y servicios urbanísticos que fija el artículo 7 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones. Por ello, las que estén libres de edificación o queden libres por la demolición de un edificio existente, tendrán la calificación de solar según lo dispuesto en el artículo 14 del T.R. de la Ley del Suelo.

El resumen de los parámetros urbanísticos figura en las fichas de zona de ordenación urbanística.

Artículo 1º. Documentación del Plan.

El Plan Especial de Protección y Conservación de la ciudad de Villena, se compone de los siguientes documentos:

A) Con eficacia vinculante:

- Las presentes Normas Urbanísticas, El Catálogo y los siguientes planos:

PLANOS

P.1.- Modificación del ámbito del Casco Histórico

P.2.- Delimitación y zonificación.

P.3.- Alineaciones y Alturas de la edificación.

P.4.- Unidades de Ejecución.

P.4.1.1.- Unidad de Ejecución nº 1 - Ordenación

P.4.1.2.- Unidad de Ejecución nº 1 - Propiedades

P.4.2.1.- Unidad de Ejecución nº 2 - Ordenación

P.4.2.2.- Unidad de Ejecución nº 2 - Propiedades

P.4.3.1.- Unidad de Ejecución nº 3 - Ordenación

P.4.3.2.- Unidad de Ejecución nº 3 - Propiedades

P.4.4.1.- Unidad de Ejecución nº 4 - Ordenación

P.4.4.2.- Unidad de Ejecución nº 4 - Propiedades

P.4.5.1.- Unidad de Ejecución Discontinua nº 5 - Ordenación

P.4.5.2.- Unidad de Ejecución Discontinua nº 5 - Propiedades

P.4.6.1.- Unidad de Ejecución Discontinua nº 6 - Ordenación

P.4.6.2.- Unidad de Ejecución Discontinua nº 6 - Propiedades

P.5.1.- Red Secundaria: Red Viaria.

P.5.2.- Red Secundaria: Equipamientos.

P.5.3.- Red Secundaria: Zonas Verdes.

P.6.- Edificios Catalogados y Entornos.

P.6.1.- Situación en Edificios Catalogados según el P.G.O.U.

P.7.- Superposición de Red Secundaria, Unidades de Ejecución, Alineaciones y Alturas de la Edificación.

P.8.- Entornos de Protección Visual.

B) De carácter indicativo:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- La restante documentación gráfica del plan que no figura en el apartado anterior.

Las actuaciones urbanísticas previstas en el presente Plan Especial de Protección y Conservación, se ajustarán a lo ordenado en la documentación vinculante, sirviendo los documentos de carácter indicativo para la interpretación de la anterior.

Las previsiones del Plan Especial se aplicarán en el siguiente orden:

- Las que figuran en el P.6. del Catálogo y en las fichas del mismo.
- Las indicadas en los planos del proyecto, en particular en los de Zonificación, red viaria, alineaciones y espacios libres.
- Las que se establecen en las Normas de Edificación y, finalmente, en la restante documentación escrita.



Artículo 2º. Concesión de licencias.

La concesión de las licencias de obra se ajustará a lo dispuesto en el vigente **Texto Refundido de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana** (en adelante TR.LS) art. 242, a los Reglamentos que la desarrollan, a los requerimientos de la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005 de 30 de Diciembre) desarrollada por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006, de 12 de mayo del Consell), y el Reglamento de Planeamiento (Decreto 201/1998), (Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales) y la Ley del Patrimonio Histórico Español 16/1985, y la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, en los Entornos de especial protección y edificios declarados B.I.C.

Los requisitos para la concesión de licencias serán los establecidos en el P.G.M.O. de Villena, ajustándose a lo dispuesto en este Plan Especial y con las siguientes particularidades:

- En las actuaciones sobre parcelas que reúnan las condiciones de solar o cuando se unan dos o más inviábiles por superficie o ancho de fachada, ya sea en solar o en finca existente, directamente ajustándose a las previsiones del Plan Especial.

- En las Unidades de Ejecución con la redacción y aprobación previa de un Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas. Se podrán realizar igualmente Estudios de Detalle cuando se actúe en manzanas completas o superficies de parcela superiores a 500 m².

El contenido de los proyectos de edificación tanto para la construcción de edificios de nueva planta como para proyectos de rehabilitación de edificaciones existentes además del fijado por el R.D. 2.513/77 sobre tarifas de Arquitectos del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos deberá constar de los siguientes documentos:

- Planos de Planta, Alzado y sección del edificio existente antes de la demolición o intervención en él.
- Plano de fachada del frente de manzana en el que se actúa representando el estado actual del frente así como el reformado.
- Documentación fotográfica de la fachada así como de los elementos de interés del edificio sobre el que se va a actuar, escalera, lucernarios, pavimentos, etc.
- Justificación de la solución adoptada y su adecuación al entorno.



- Cuando además se actúe sobre un edificio catalogado o cualquiera de sus colindantes se presentará memoria descriptiva de dichas edificaciones colindantes indicando al menos su época de construcción, estilo, tipología, ancho de fachada, proporción vanos-huecos, materiales y tratamiento de huecos y vuelos.

Cualquier reforma o actuación sobre la fachada de una edificación, incluso el pintado o encalado de la misma, necesitará la preceptiva licencia municipal, previa presentación de la documentación correspondientes, donde se reflejen materiales, color de la fachada que se pretende incluyendo, las fachadas colindantes y su color, nueva composición de huecos si los hubiese, instalaciones como Aire Acondicionado, cableado de Telefonía, etc.

La adquisición del derecho a edificar se producirá con el otorgamiento de licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable, fijando los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, extinguiéndose dicho derecho por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

4.1.1.- TERMINOLOGÍA GENERAL.

Artículo 3º. Términos del Plan.

Los términos a aplicar en el ámbito del P.E. para las asignaciones de usos, normas de edificación y para las actuaciones urbanísticas son los siguientes:

1.- Se entiende por “Zona” cada una de las superficies delimitadas en el plano P-2 de Zonificación, en función de su tratamiento homogéneo en cuanto a tipologías, usos y alturas de la edificación.

- Las zonas diferenciadas son: 1, 2, 3, 4 y 5, según criterios morfológicos.

En las zonas 2 y 3 se establecen las subzonas 2a, 2b, 3a, 3b,3c y 3d por diferencia de alturas al permitirse o no elevar una cambra.

2.- Se entienden como “Entornos de protección” los señalados en el plano P-4.2, siendo espacios afectados por su proximidad a edificios o conjuntos declarados B.I.C., que figuran en el mismo plano.

- Los entornos delimitados se denominan: E1, E2, E3 y E4.

3.- Se entiende por “Unidad de ejecución” cada de las delimitaciones señaladas en el plano P-6 y que deben tener una gestión unitaria, desarrollándose como Actuaciones Continuas en el caso de la U.E. 1, U.E. 2, siendo las U.E. 3 discontinua.

4.- En el resto de la superficie ordenada, la parcela se identificará con la finca existente y se edificará en ellas mediante Actuaciones Aisladas.

Por otra parte, antes de entrar en las normas de edificación se considera conveniente establecer una terminología que recoja los distintos tipos de intervención sobre la arquitectura histórica, basándonos posteriormente en la misma para indicar en cada nivel de protección, el tipo de obras que se permite.

Dicha terminología está basada tanto en la significación que le otorga al término el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua como en el “uso histórico” del mismo derivado de la interpretación dada por los teóricos de la intervención en arquitectura (como Violet-le-Duc, Camilo Boito, Brandi, etc...). Incluye también los términos incluidos en el P.G.O.M. como actuaciones a realizar en los edificios catalogados.

En las páginas siguientes se expresan las distintas definiciones de los términos a emplear en este Plan.

4.1.2.- TERMINOLOGÍA DE LA INTERVENCIÓN.

A) Relativa al Uso de la Edificación:

REHABILITACIÓN: Habilitar de nuevo. Volver al algo o alguien a quien se había expulsado del servicio que antes prestaba o al empleo que tenía. (Opuesto a revitalización).

REUTILIZACIÓN: Volver a emplear, usar. Dar de nuevo aplicación o uso a cierta cosa (el uso no tiene por qué ser el que antes tenía).

REVITALIZACIÓN: Dedicación a una función útil. Incluye arreglos exigidos por la evolución de los usos.

B) Relativa al tipo de Intervención en la Construcción:

ANASTYLOSIS: Acción de recomponer científicamente un monumento derribado cuyas fábricas se conservan desmontadas.

ANALOGÍA: Relación, semejanza, conexión.

CONSERVACIÓN: Cuidado permanente de los edificios y monumentos.

CONSOLIDACIÓN: Asegurar, fijar, fortalecer, reforzar o sujetar una cosa.

REESTRUCTURACIÓN: Incluye todo tipo de obras que no suponga merma de los elementos catalogados protegidos específicamente, siempre y cuando garanticen la integración coherente y la satisfacción de las servidumbres tipológicas que estos puedan imponer. Así por ejemplo, la protección de fachadas permite la demolición y reedificación generalizada del interior, siempre que se mantenga la correspondencia de huecos con espacios interiores, el engarce de forjados y que le es propio al menor en la primera crujía y la envolvente de cubiertas que corresponda originalmente al edificio (aún cuando fueran sustituidas en la operación).

RENOVACIÓN: Conjunto de actuaciones tendentes a sustituir el edificio completo por otro de nueva planta.

RESTAURACIÓN: Tiene como fin conservar o revelar los valores estéticos o históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. El sentido tradicional del término está más acorde con la definición siguiente: Arreglar una cosa estropeada o rota particularmente un edificio o una pieza de arte, dándole aspecto de nueva Sentido que ha producido una concepción clásica del término a partir de Viollet-le-Duc).

RESTITUCIÓN: Restablecer una cosa en su estado anterior.

REPOSICIÓN: Acción y efecto de reponer Colocar a una persona o cosa en el lugar o estado que antes tenía. Replicar.

RECONSTRUCCIÓN: Volver a construir. Reedificar. Construir de nuevo un edificio destruido. Completar o reproducir.

SUSTITUCIÓN: Poner a una persona o cosa en lugar de otra.

4.2.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 4º. Ámbito del Plan. Configuración de la Zona.

El Plan Especial del Casco Histórico de Villena, se limitará al ámbito territorial resultante del plano de delimitación P-1.

La zona del Casco Histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, La tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Artículo 5º. Complementariedad del P.G.M.O.

El Plan Especial constituye el documento urbanístico vigente del sector al que se refiere el artículo anterior, complementado por el P.G.M.O. de Villena, de forma que, en las condiciones no reguladas en ese Plan, se aplicará lo dispuesto en el citado P.G.M.O. y en las Normas de Diseño y Calidad DC-09 Texto Refundido de la Comunidad Valenciana (en adelante DC-09), o normativas que le sustituyan.

Artículo 6º. Eficacia y revisión del Plan Especial.

La eficacia del Plan Especial comenzará a partir del momento de su aprobación definitiva y su publicación oficial. Su vigencia es indefinida.

El Plan podrá revisarse, no obstante:

- A petición del Ilmo. Ayuntamiento de Villena.
- Cuando la revisión del actual P.G.M.O. de Villena así lo aconsejase.
- Cuando se modifiquen las circunstancias que dan lugar a la redacción del presente Plan, sin perjuicio de posibles modificaciones puntuales del mismo.

Artículo 7º. Clasificación del suelo.

El suelo ordenado tiene la calidad de urbano en la totalidad del ámbito de aplicación del Plan Especial ejecutándose según lo previsto en el mismo por Actuaciones Integradas o Aisladas y con redacción de Programas que las desarrollen, Estudios de detalle y Proyectos de Urbanización en los supuestos que la L.U.V. y R.O.G.T.U. o normativas que les sustituyan, establezcan.

4.2.1.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO. USOS PORMENORIZADOS.

La regulación de usos en el ámbito del Plan Especial se realiza de acuerdo a los objetivos previstos en la memoria de recuperación y revitalización de la zona. El uso residencial se mantiene como dominante pero en ciertas zonas se han previsto distintas categorías de otros usos, con mayor precisión que en el P.G.M.O., facilitando aquellos que reactiven la ocupación de la edificación y que tradicionalmente han estado relacionados con la residencial como son el comercial, dotacional y terciario, especialmente en las zonas realmente antiguas de la ciudad. Estos usos se consideran compatibles con el residencial, así como los talleres artesanales.

Son incompatibles los usos de almacenes, salvo de pequeña superficie y el industrial.

La regulación de usos será de aplicación en los cambios de actividad de un edificio o local y en los edificios de nueva planta edificados sobre solar o en sustitución de otro por derribo.

Artículo 8º. Usos Definidos en el Plan.

Los usos DEFINIDOS en este Plan son:

1.- Residencial.

Categoría 1ª.: Vivienda unifamiliar entre medianeras.

Categoría 2ª.: Vivienda colectiva entre medianeras.

Categoría 3ª.: Viviendas en bloque exento.

2.- Garajes y Talleres.

Categoría 1ª.: Anexo a vivienda unifamiliar.

Categoría 2ª.: En el interior de manzana.

Categoría 3ª.: En sótanos y plantas bajas de edificios de viviendas colectivas o dotacionales

Categoría 4ª.: Talleres de automóviles.

Categoría 5ª.: Estaciones de servicio.

Categoría 6ª.: Edificios con uso exclusivo de aparcamiento.

Categoría 7ª.: En Sótanos bajo plazas y viales.

3.- Talleres de artesanía.

Categoría 1ª.: Tipo doméstico < 50 m². y 5 CV de potencia.

Categoría 2ª.: Tipo familiar con < 150 m². y 15 CV de potencia.

Categoría 3ª.: De servicio con < 250 m². y 25 CV de potencia.

Categoría 4ª.: Talleres sin limitación.

4.- Almacenes.

Categoría 1ª.: En sótanos o plantas bajas con superficie < 200 m².

Categoría 2ª.: En sótanos o plantas bajas con superficie < 400 m².

Categoría 3ª.: En sótanos o plantas bajas sin limitación.

5.- Industrial.

6.- Terciario:

6.1.- Comercial.

Categoría 1ª.: Local comercial en planta baja.

Categoría 2ª.: Local comercial en planta baja y primera.

Categoría 3ª.: Locales agrupados en planta baja y primera.

Categoría 4ª.: Comercio sin limitación.

6.2.- Oficinas.

Categoría 1ª.: Oficinas profesionales anejas a la vivienda.

Categoría 2ª.: Oficinas en la planta baja.

Categoría 3ª.: Oficinas en planta baja y entresuelo o planta primera.

Categoría 4ª.: Oficinas de la Administración Pública en edificio exclusivo.

Categoría 5ª.: Oficinas sin limitación.

6.3.- Social-Hostelería.

Categoría 1ª.: Restaurantes

Categoría 2ª.: Cafeterías.

Categoría 3ª.: Bares, Pubs, Cafés-Teatro, Cafés-Concierto.

Categoría 4ª.: Salas Polivalentes, (Actividades sociales, culturales, festivas).

Categoría 5ª.: Salas de fiesta, salas de baile, discotecas y salas de juego.

6.4.- Hotelero.

Categoría 1ª.: En la Planta baja y primera de edificios de viviendas.

Categoría 2ª.: En edificios combinados con otros usos, justificadamente.

Categoría 3ª.: En edificios exclusivos.

7.- Dotacional:

7.1.- Educativo

7.2.- Cultural.

7.3.- Sanitario.

Categoría 1ª.: En planta baja y primera de edificios de viviendas.

Categoría 2ª.: En edificios exclusivos.

7.4.- Religioso.

7.5.- Deportivo.

7.6.- Administrativo.

Artículo 9º. USOS DOMINANTE.

El uso dominante es el residencial.

ZONAS: 2, 3, 4 y 5

Residencial.

Categoría 1ª.: Vivienda unifamiliar entre medianeras.

Categoría 2ª.: Viviendas en bloque exento.

Categoría 3ª.: Vivienda colectiva entre medianeras.

Artículo 10º. USOS COMPATIBLES.

ZONA 1: Los únicos usos permitidos serán:

7.2.- Dotacional Cultural.

6.3.- Social-Hostelería. Categoría 1ª, 2ª 3ª y 4ª

ZONAS 2, 3 y 4:

2.- Garajes y Talleres.

Categoría 1ª.: Anexo a vivienda unifamiliar.

Categoría 2ª.: En el interior de manzana.

Categoría 3ª.: En sótanos y plantas bajas de edificios de viviendas o dotacionales.

Categoría 6ª. y 7ª.: En edificios específicos en zonas determinadas en planos y donde el desarrollo del plan aconseje.

3.- Talleres de artesanía.

Categoría 1ª.: Tipo doméstico < 50 m². y 5 CV de potencia.

Categoría 2ª.: Tipo familiar con < 150 m². y 15 CV de potencia.

Categoría 3ª.: De servicio con 250 m². y 25 CV de potencia.

4.- Almacenes.

Categoría 1ª.: En sótanos ó plantas bajas con superficie < 200 m².

6.- Terciario.

6.1.- Comercial.

Categoría 1ª.: Local comercial en planta baja.

6.2.- Oficinas.

Categoría 1ª.: Oficinas profesionales anejas a la vivienda.

Categoría 2ª.: Oficinas en planta baja.

Categoría 4ª.: Oficinas de la Administración Pública en edificio exclusivo.

6.3.- Social-Hostelería.

Categoría 1ª.: Restaurantes.

Categoría 2ª.: Cafeterías.

Categoría 3ª.: Bares, Pubs, Cafés-Teatro, Cafés-Concierto.

Categoría 4ª.: Salas Polivalentes (Actividades sociales, culturales, festivas).

Categoría 5ª.: Salas de Fiesta, salas de baile, discotecas y salas de juego.

6.4.- Hotelero.

Categoría 1ª.: En planta baja y primera de edificios de viviendas.

Categoría 2ª.: En edificios combinados con otros usos.

Categoría 3ª.: En edificios exclusivos.

7.- Dotacional:

7.1 Educativo-Cultural.

7.2 Deportivo-Recreativo.

7.3 Asistencial.

7.4 Infraestructura – Servicio Urbano.

7.5 Administrativo – Institucional.

ZONA 5:

4.- Almacenes.

Categoría 2^a.: En sótanos o plantas bajas con superficie < 400 m².

5.- Dotacional.

Todos los usos.

6.- Terciario.

6.1.- Comercial.

Categoría 2^a.: Local Comercial en planta baja y primera.

6.2.- Terciario.

Categoría 3^a.: Oficinas en planta baja y entresuelo o planta primera.

6.3.- Social-Hostelería.

Categoría 1^a, 2^a, 3^a, 4^a.

ARTICULO 11º. USOS INCOMPATIBLES.

Los usos incompatibles en este Plan son:

1.- Garajes y Talleres.

Categoría 4^a.: Talleres de automóviles.

Categoría 5^a.: Estaciones de servicio.

2.- Industrial, de toda clase y especie, especialmente si está incluido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (Ley de Actividades Calificadas de la G.V. 3/1.989 de 2 de Mayo y decreto 54/1.990 de 26 de Marzo – Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas).



ARTÍCULO 12º. REGULACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO SOCIAL-HOSTELERÍA.

Por sus especiales características en el ámbito del Casco Antiguo, se regulan de forma especificada los usos integrados en el epígrafe 6, Social-Hostelería.

1. Actividades Incluidas.

Quedan afectados por esta Ordenanza todos los establecimientos del ramo de la Hostelería incluidos en la definición de Actividades Molestas del Nomenclator. Decreto 54/1.990 de 26 de Marzo, o normativas que le sustituyan ,así como las actividades asimiladas a los mismos, y, concretamente, a los siguientes:

- a) restaurantes en cualquiera de sus categorías (Lujo, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª)
- b) cafeterías en todas sus categorías (una, dos o tres tazas).
- c) cafés y bares en todas sus categorías.
- d) locales donde se pueda bailar y consumir (pubs, cafés-teatro, cafés-concierto, discotecas, salas de fiestas y similares).
- e) servicios de café y restaurantes en cines, teatros, bingos, sociedades, círculos y casinos, en general, todos los que funcionen como complementarios de otra actividad principal.
- f) servicios de café y restaurantes en jardines, parques de recreo e instalaciones deportivas.

Cualquier actividad que se pretenda instalar por particulares deberá corresponderse con las de la Clasificación Nacional de Actividades Empresariales o de la norma que reglamentariamente la sustituya. En este sentido las actividades de las sedes de comparsas festeras se asimilan al grupo d).

La Ordenanza se aplicará tanto a las nuevas instalaciones como a la ampliación de las ya existentes.

2. Instalaciones en zonas restringidas.

Se han indicado anteriormente los usos prohibidos o restringidos según las zonas.

3. Condiciones de seguridad.

Los establecimientos deberán cumplir lo dispuesto en el C.T.E. y cuantas normativas sectoriales o normas que le sustituyan les sean de aplicación, sobre salidas y vías de evacuación de los locales.

En relación a la instalación eléctrica deberá atenerse al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y normas complementarias o normativa que le sustituya.

4. Condiciones de ventilación.

Los establecimientos deberán cumplir lo dispuesto en el C.T.E. o normas que le sustituya.

5. Condiciones insonorización.

Los establecimientos deberán cumplir lo dispuesto en el C.T.E. o normas que le sustituya.

Al exterior no se podrán superar, en cualquier caso, los niveles de inmisión fijados por las Ordenanzas Municipales, y demás legislación de aplicación.

6. Régimen de fuera de ordenación.

Los usos de estos tipos, existentes en el momento de la aprobación del Plan en zonas restringidas, con la actividad regularizada y administrativamente, como mínimo con licencia de apertura cuando ello sea exigible, podrán mantenerse en su localización, incluso cuando se realicen obras de mejora en el edificio, pero no podrán ampliar su volumen ni de superficie ni continuar una vez clausurada la actividad.

Podrán realizarse, en todo caso, obras de reparación y mantenimiento o de adaptación a las prescripciones de estas ordenanzas.

ARTÍCULO 13º. DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA EN RELACIÓN AL USO.

En edificios que den a dos o más calles con fuerte desnivel, y para la aplicación de usos tendrán la consideración de planta baja todas las plantas a nivel de calle y las intermedias que se encuentren por debajo de la planta baja de la calle más alta, de planta primera, la situada como tal en la calle más alta y de sótano las que se encuentren por debajo del nivel de la calle más baja.

4.3.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Las normas urbanísticas establecidas en el P.G.M.O. que sean aplicables para el Casco Histórico se mantienen con carácter complementario y serán de aplicación, así como las Normas de Diseño y Calidad DC-09 Texto Refundido de la Comunidad Valenciana (en adelante DC-09). en los casos que aquí no estén contemplados.

Para la mejor aplicación de éstas Normas, se aconseja seguir con el siguiente procedimiento como forma más adecuada de conocer las condiciones que afectan a las parcelas o fincas del recinto del Plan:

Si existe edificación consultar el Plano P-6 del Catálogo y las fichas del mismo, así como el apartado 3.4 de estas Ordenanzas para conocer el grado de protección y sus determinaciones que primarán sobre las Normas Generales.

Posteriormente, de no estar catalogado el edificio o si éste no existiese, se consultará el plano P-1 Delimitación y Zonificación, para comprobar la zona en que se encuentra la parcela o finca, y sus condiciones particulares de planeamiento, o si está afectada por una Unidad de Ejecución, plano P.4.

En todo caso se deben consultar las Normas Urbanísticas, con las condiciones de edificación, higiénico-sanitarias y estéticas y las fichas de la zona.

A) RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL.

ARTÍCULO 14º. EL EMPLAZAMIENTO.

Para poder edificar sobre un suelo, éste deberá cumplir con lo dispuesto en la L.U.V. en lo referente a su condición de solar, art. 11, 1 y 2 (existencia de todos los servicios), asegurando la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, cumpliendo lo establecido en las DC-09. Y demás normativa de aplicación y aquella otra que sea promulgada posteriormente para los mismos fines.

ARTICULO 15º. ALINEACIONES.

Se distingue entre:

- Alineaciones que se mantienen.
- Nueva alineación.
- Modificación puntual de la alineación.

Las alineaciones serán las existentes salvo los casos puntuales que el presente plan modifica o establece en el plano P-3, con el fin de crear un viario perimetral y mejorar la accesibilidad en algunas manzanas del ámbito.

Igualmente se admitirán ligeros retoques de la alineación cuando estos, en el desarrollo del Plan, favorezcan la consecución de los objetivos de este.

El régimen de nuevas alineaciones tendrá carácter vinculante en caso de permitirse la sustitución de la edificación existente, regularizándose el frente de fachada.



ARTICULO 16º. RASANTES.

Serán las actuales en las zonas consolidadas, y en el resto se estará a lo que establezca el desarrollo de las Unidades de Ejecución así como las distintas actuaciones urbanísticas que el desarrollo del plan establezca.

B) RELATIVOS A LA PARCELA

ARTICULO 17º. PARCELA EDIFICABLE.

En el caso de nueva parcelación, tendrán la consideración de parcela edificable las que superen los 50 m². de superficie y los 4 m. de anchura de fachada. El círculo inscrito mínimo será de 2 m. Las parcelas que no cumplan estos requisitos deberán agruparse para su edificación. Para parcelaciones existentes, se considerará parcela edificable, la actual.

C) RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA.

ARTICULO 18º. NUMERO DE PLANTAS.

Las alturas de la edificación se modifican en algunos casos puntuales respecto al P.G.M.O. de Villena, siguiendo, en algún caso, criterios de unificar la altura de cornisa en los edificios recayentes a calles, plazas y espacios públicos, de mejorar las visuales, de facilitar el desarrollo de las U.E., o por no estar de acuerdo a la realidad edificada, manteniéndose de forma similar a dicho P.G.M.O. el criterio de considerar la altura de los edificios tanto para las construcciones de nueva planta como para las existentes, como la indicada según zonas en el plano P-2, pero trasladando los límites preferentemente a interiores de manzana.

El número de plantas máximo de la edificación se ajustará a las indicadas en el plano de Alineaciones y Alturas de la edificación P-3. Se computan siempre las plantas bajas.

Es de aplicación la siguiente regla correctora:

- a) En edificios catalogados regirá el número de plantas especificado en la ficha de Catálogo. En los casos que define el apartado Bd) del Catálogo Normativa de aplicación en el Nivel de Protección Parcial, cuando una edificación ostente este nivel de protección en una zona que según el Plano P-3 permita una mayor altura. Esta podrá realizarse atendiendo a la casuística definida en el citado apartado, retranqueando la edificación al menos seis metros del plano de la fachada principal de la edificación protegida, y englobada en el volumen de la cubierta generada a partir de dicha fachada protegida.

La altura mínima permitida en obra nueva, será de una planta menos que las grafadas en el citado plano P-3.

La última planta, se podrá sustituir por Cambra si así se considera.

ARTICULO 19º. ALTURA DE CORNISA.

Esta norma tiene carácter preferente sobre el número de plantas máximo, debido a las fuertes pendientes de las calles y a la gran variación de alturas de plantas que se presentan en la edificación histórica.

Es la altura medida desde la rasante hasta la cara inferior del último forjado medida en el punto medio de la línea de fachada. Cuando esta sea mayor de 10 m. se medirá a 5 m. del punto más alto de la rasante de la línea de fachada, pudiendo mantenerse sin que supere en ningún caso dicha altura en más de 1'50 m. cuando se supere dicha altura se deberá escalonar.

El valor máximo de esta altura se calculará, multiplicando el número total de plantas permitidas por 3'50 m., incluyendo los cantos intermedios de forjados; valor considerado hasta la parte inferior del forjado de la cambra cuando la hubiere.

En las zonas que solamente se permite una Planta, no se aplicará este parámetro, ya que se entiende que la necesidad de preservar visuales limita la altura a 2'80 m.

En edificaciones colindantes a edificios catalogados con protección integral no se podrá superar la altura de cornisa de estos en más de 0'75 m.



Las edificaciones existentes cuya altura supere a la indicada en el Plano P-3 o en estas limitaciones, no se entenderán fuera de ordenación, por lo que en ellos se autorizarán obras de reforma o mejora, aplicándose tan solo estas normas en caso de derribo y nueva construcción.

Dichas obras pueden ser de reforma interior, reparación estructural y de cubierta, remozado de fachadas, adecuación de las instalaciones, incorporación de ascensores o las normas vigentes de aislamiento, protección contra incendios y eliminación de barreras arquitectónicas.

ARTICULO 20º. ALTURA LIBRE DE PISOS.

Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo en la planta correspondiente.

Para las nuevas edificaciones la planta baja tendrá una altura mínima libre de 3 m., salvo en las zonas que solo se permite una planta en las que la altura libre se limita a 2.80 m. El resto de las plantas se estará a lo dispuesto en la DC-09 y P.G.O.U.

En caso de obras de intervención sobre la edificación existente en las que se conserven los forjados las alturas de las Plantas antes señaladas no serán de aplicación.

ARTICULO 21º. CUERPOS VOLADOS.

No se permiten vuelos cerrados. Se permiten balcones con antepecho de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,45 m. individualizados y con solución de continuidad entre ellos, y con una longitud máxima cada uno de ellos de 1.60 m

ARTICULO 22º. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se permite la construcción de una o más plantas de sótano con destino a aparcamiento de vehículos en calles con tráfico rodado y con un ancho mayor de 4 m. Los posibles usos alternativos se definen en el artículo 8º.

En las zonas 1 a 4 no es obligatorio disponer de garaje propio. Tampoco en calles peatonales ni en calles de ancho menor de 6 m. En la zona 5 y calles de ancho mayor de 6'00 mts. será obligatorio disponer de una plaza por vivienda en planta baja, en sótano o semisótano con las limitaciones establecidas en el 3.2.8. del P.G.M.O. de parcela mínima de 250 m². y círculo mínimo inscribible de 12 m. Se admite la mancomunidad de garajes.

Las condiciones del acceso a los sótanos destinados a garajes serán las que determina el citado P.G.M.O. y las normas DC-09.

Se permitirá la construcción de semisótanos siempre que la pendiente de la calle permita la iluminación natural, aunque se computará como planta si la cara inferior del forjado está a más de 1,50 m. sobre la rasante medido en el centro de la fachada.

En Edificios públicos se permite el uso del primer sótano o el semisótano para el uso principal sin que computen como plantas.

No se permiten las plantas bajas aporticadas a fachada, ni sobre pilotes en todo el ámbito del P.E.

ARTICULO 23º. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA.

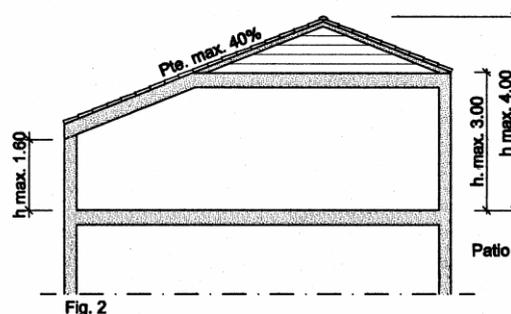
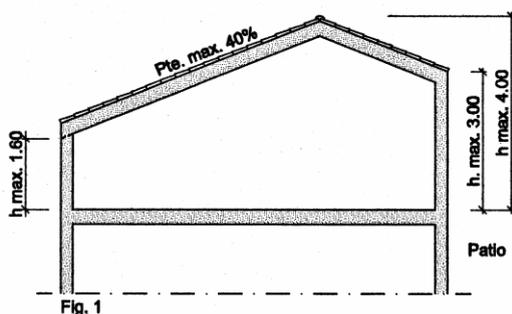
Salvo en los casos en los que específicamente se señala en el plano 3 Alineaciones y Alturas de la edificación en los que se permite la elevación de una cambrá, no está permitida la construcción de ningún elemento sobre la altura de cornisa, salvo lucernarios, cajas de escaleras y ascensor, ventilaciones y elementos históricos de existencia constatada, como torres, peinetas, etc.

Bajo cubierta se permitirá todo tipo de instalaciones ligadas a la edificación pero ningún otro tipo de construcción habitable.

ARTICULO 24º. DEFINICIÓN DE CAMBRA.

En los casos en que específicamente se señala en el plano 3 de Alineaciones y Alturas, será permisible la construcción de un espacio ocupable como vivienda y otros usos, denominado cambra definido por una cubierta inclinada que arranque a 1'60 mts. medidos en la línea de fachada con una pendiente máxima del 40 % hasta una altura exterior máxima de 4'00 mts. (figuras 1 y 2).

La altura máxima libre a patio interior no será mayor de 3'00 mts., contando esta para el cálculo de la anchura del patio.



ARTICULO 25º. FONDO EDIFICABLE Y RETRANQUEOS.

Los fondos de la edificación se ajustarán a una profundidad máxima de 20 m., pudiendo cubrirse las plantas bajas en toda su superficie.

No se permiten retranqueos de la edificación salvo en los casos definidos en el artículo 18.a., y en los casos que se pretenda dejar un patio a fachada no mayor de 6'00 mts. En este caso se permite englobada en el volumen de la cubierta permitida, desde el plano de fachada, una construcción que cumpla con las indicaciones del Plano P3 y con tratamiento de fachada.



En los casos que se pretenda dejar un patio a la fachada, este estará limitado por una pared que defina la alineación de la calle con la altura que marque el Plano 3. Alineaciones y Alturas y el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

Se permitirán pequeños retranqueos, para el acceso de vehículos y siempre que se justifique convenientemente.

ARTICULO 26º. PATIOS DE MANZANA.

Son los obtenidos por la aplicación de la norma anterior sobre fondos edificables a cada una de las parcelas.

Se han delimitado en algunas manzanas, con carácter excepcional, alineaciones interiores distintas a las que dan los fondos edificables, quedando estos en esos casos sin efecto.

En los patios de manzana no se permiten más construcciones que los sótanos, plantas bajas y lucernarios.

ARTICULO 27º. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad, al ser toda la edificación de manzana cerrada, se definirá por la aplicación a cada parcela de las previsiones contenidas en el plano de altura P-3, en las alineaciones y otras limitaciones antes indicadas, así como por las reglas de retranqueos y fondo edificable, patios interiores y patios de manzana cuando se señalen.

D) RELATIVO A LA HABITABILIDAD.

ARTICULO 28º. ESCALERAS Y ASCENSORES.

Las escaleras de uso público o comunitarias deberán tener para edificaciones de nueva planta un ancho mínimo de 1 m. y cumplirán todos los requisitos de las DC-09. La necesidad de ascensor se ajustará igualmente a dichas normas, permitiéndose disminuciones del ancho de la escalera hasta 90 cms. siempre que se cumpla el C.T.E.

En la iluminación y ventilación de la escalera, se estará a lo dispuesto en las DC-09 y C.T.E. y normativas que las sustituyan.

ARTICULO 29º. ZAGUANES.

Se estará a lo dispuesto en las DC-09 y C.T.E. y normativas que las sustituyan.

ARTICULO 30º. PATIO DE LUCES.

Las parcelas que necesiten patios de luces para la iluminación de las estancias habitables se ajustarán a las condiciones que marcan las DC-09 y C.T.E. y normativas que las sustituyan.

Se prohíben expresamente las claraboyas prefabricadas de policarbonato y similares. Los patinillos de ventilación se podrán cubrir con vidrio hasta una superficie de 1.20 m².

ARTICULO 31º. CONDUCTOS DE VENTILACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en las DC-09 y C.T.E. y normativas que las sustituyan.



ARTICULO 32º. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

Las viviendas de nueva planta o las existentes que se rehabiliten tendrán que cumplir con las DC-09, en lo que se refieren a su composición, compartimentación, relación entre espacios, dimensiones superficiales y lineales, así como a las condiciones de iluminación, ventilación, instalaciones, equipos, aparatos y acabados superficiales. Se podrán proyectar viviendas en Planta Baja siendo la altura mínima del pavimento sobre la rasante mayor de 0'05 mts. siempre que se cumplan las normas DC-09 en cuanto a impermeabilización y aislamiento.

Las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa cumpliendo las determinaciones de las a DC-09 o normas que las sustituyan.

Se permiten dependencias unidas mediante embocaduras de comunicación, siempre que se cumplan la norma anterior en cuanto al hueco y que el fondo total contado en línea recta a partir de éste, no supere los 10 m.

Las viviendas existentes, se considera que reúnen las Condiciones de Habitabilidad, si se adaptan a la Normativa que les fuera de aplicación en el momento en el que se construyeron.



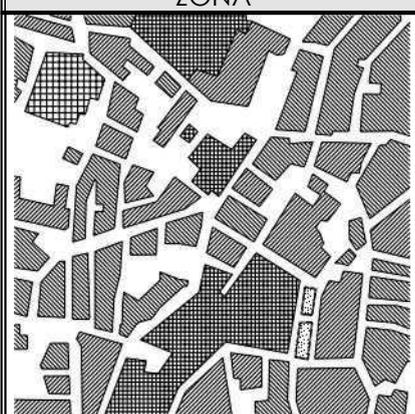
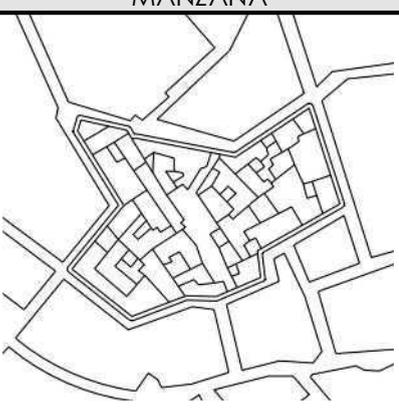
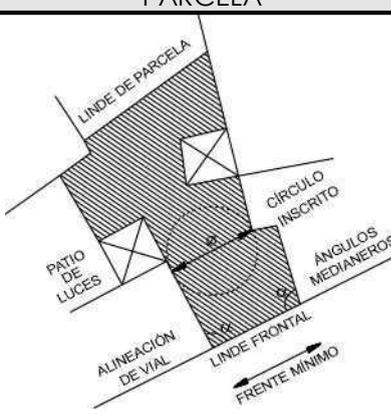
FICHAS DE ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.-

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUM. 1
MUNICIPIO: VILLENA		PLAN: ESPECIAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
LINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Zona Verde	Equipamiento Cultural	I
	Social-Hostelería Cat. 1ª,2ª,3ª,4ª	Industrial
	Residencial cat. 1ª	
	Almacen y Taller Cat. 1ª	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	No	---
Frente mínimo de parcela	No	
Círculo inscrito mínimo		
Ángulos medianeros		
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA	
---	Número máximo de plantas	2
	Altura máxima reguladora	7,00 m.
	Cambrá	No
	Semisótanos	Si
	Sótanos	No
	Cuerpos volados	Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: No
Zonas verdes y espacios libres: Zona Verde protección del Castillo

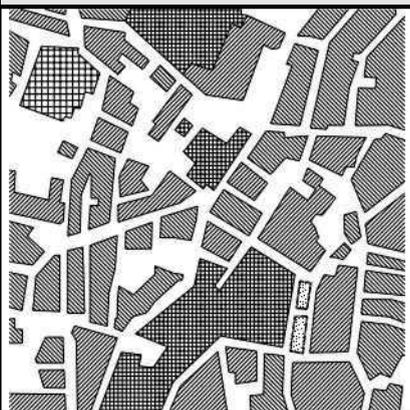
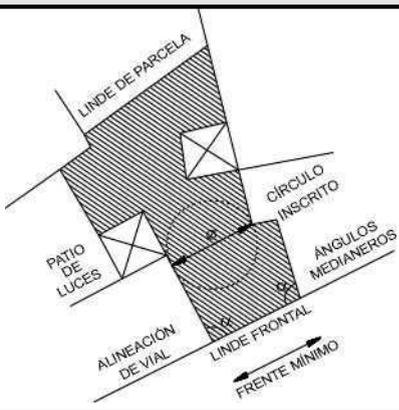
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

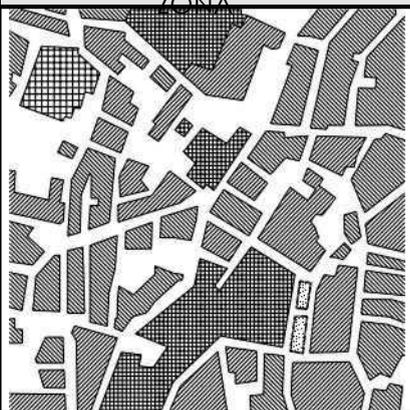
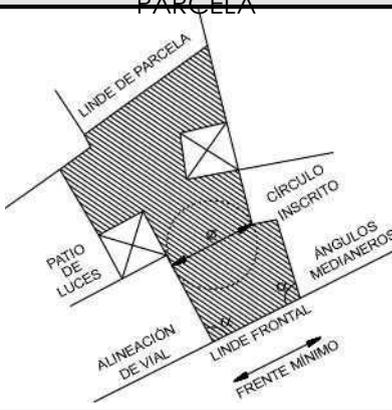
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUM. 2 a
MUNICIPIO: VILLENA		PLAN: ESPECIAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN LINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES art. 10	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	Garajes y Talleres	Industrial
- Categoría 1ª	Terciario-Com.-Hotel-Of.	Garajes y Talleres cat. 4ª y 5ª
- Categoría 2ª y 3ª	Social-Hostelero	
	Talleres artesanía	
	Dotacional	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	50 m ² .		
Frente mínimo de parcela	4 m.		
Círculo inscrito mínimo	2 m.		
Ángulos medianeros	---		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	2
		Altura máxima reguladora	7'00 m.
		Cambra	Si
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Cuerpos volados	Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: Los indicados en plano P.3.1.
Zonas verdes y espacios libres: Los indicados en plano P.3.3.
Se observará el nº de Plantas pormenorizado en el plano P.3

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

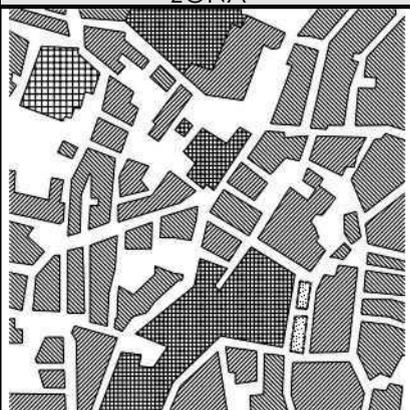
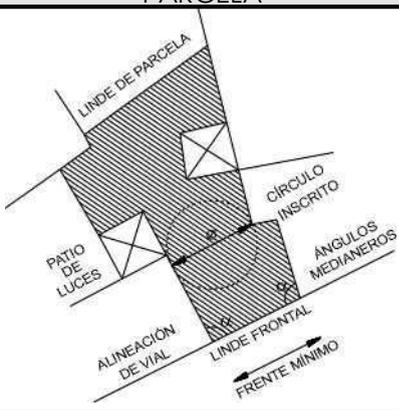
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUM. 2 b
MUNICIPIO: VILLENA		PLAN: ESPECIAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN LINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL
Se observará el nº de Plantas pormenorizado en el plano P.3		
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL - Categoría 1ª - Categoría 2ª	Garajes y Talleres Comercial Social-Hostelero Talleres artesanía	Industrial Gar y Talleres cat. 4ª y 5ª
Dotacional		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA		POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	50 m ² .	
Fronte mínimo de parcela	4 m.	
Círculo inscrito mínimo	2 m.	
Ángulos medianeros	---	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA
		Número máximo de plantas 2
		Altura máxima reguladora 7'00 m.
		Cambrá si
		Semisótanos Si
		Sótanos Si
		Cuerpos volados Si
OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos: Los indicados en plano 3.1.		
Zonas verdes y espacios libres: Los indicados en plano 3.3.		
Se observará el nº de Plantas pormenorizado en el plano P.3		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUM. 3 a y 3d PLAN: ESPECIAL
MUNICIPIO: VILLENA		
SISTEMA DE ORDENACIÓN LINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL - Categoría 1ª - Categoría 2ª	Garajes y Talleres Comercial-Terciario Social-Hostelero Talleres artesanía Dotacional	Industrial Garajes y Talleres cat. 4ª y 5ª

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	50 m ² .	
Frente mínimo de parcela	4 m.	
Círculo inscrito mínimo	2 m.	
Ángulos medianeros	---	
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA	
	Número máximo de plantas	3
	Altura máxima reguladora	10'50 m.
	Cambrá	Si
	Semisótanos	Si
	Sótanos	Si
	Cuerpos volados	Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

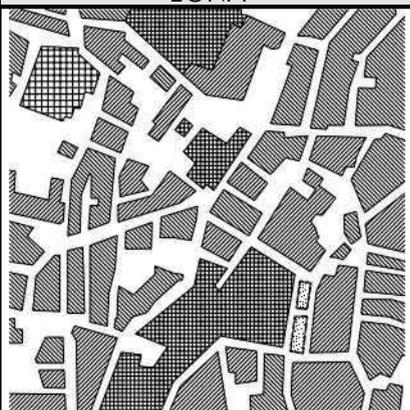
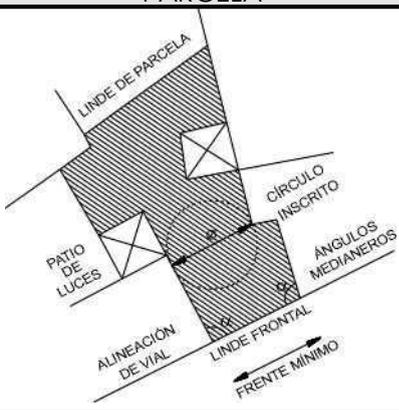
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUM. 3 b y 3c
MUNICIPIO: VILLENA		PLAN: ESPECIAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN LINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	Garajes y Talleres	Industrial
- Categoría 1ª	Comercial-Terciario	Garajes y Talleres cat. 4ª y 5ª
- Categoría 2ª	Social-Hostelero	
	Talleres artesanía	
	Dotacional	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	50 m ² .		
Frente mínimo de parcela	4 m.		
Círculo inscrito mínimo	2 m.		
Ángulos medianeros	---		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	10'50 m.
		Cambrá	No
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Cuerpos volados	Si

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

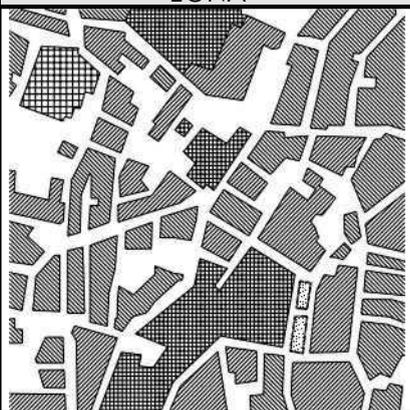
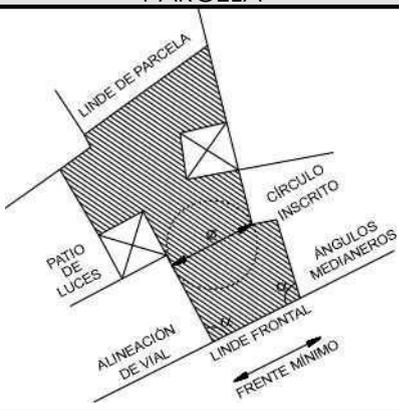
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUM. 4
MUNICIPIO: VILLENA		PLAN: ESPECIAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN LINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL - Categoría 1ª - Categoría 2ª	Garajes y Talleres Terciario-Com.-Hotel-Of. Social-Hostelero Talleres artesanía Dotacional	Industrial Garajes y Talleres cat. 4ª y 5ª

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	Las existentes
Frente mínimo de parcela	
Círculo inscrito mínimo	
Ángulos medianeros	
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA
	Número máximo de plantas 3
	Altura máxima reguladora 10'50 m.
	Cambrá Si
	Semisótanos Si
	Sótanos Si
	Cuerpos volados Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:
En la Plaza Mayor se estará a lo dispuesto en el Plan Especial aprobado al efecto.

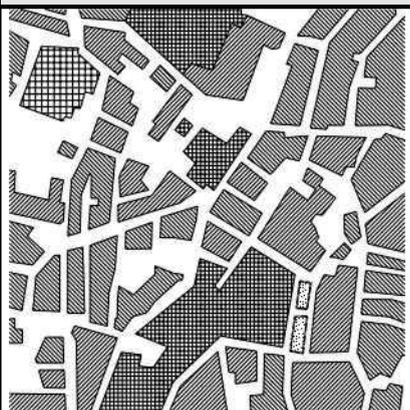
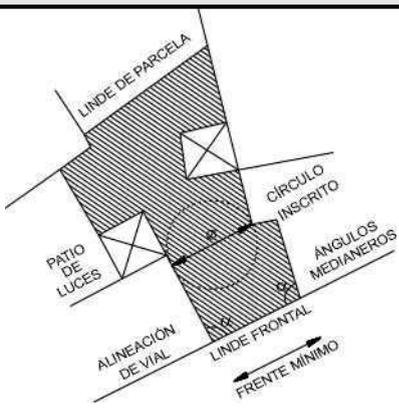
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUM. 5
MUNICIPIO: VILLENA		PLAN: ESPECIAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	Comercial	Industrial
- Categoría 1ª	Administrativo	
- Categoría 2ª	Garajes y Talleres	
	Social-Hostelero	
	Educativo-Cultural	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	50 m².	
Frente mínimo de parcela	4 m.	
Círculo inscrito mínimo	2 m.	
Ángulos medianeros	---	
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA	
	Número máximo de plantas	2
	Altura máxima reguladora	7'00 m.
	Cimbra	Si
	Semisótanos	Si
	Sótanos	Si
	Cuerpos volados	Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: Los indicados en plano P.3.1.
Zonas verdes y espacios libres: Los indicados en plano P.3.3.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

4.4.- NORMAS DE PROTECCIÓN.-

Con objeto de conseguir una correcta integración de la obra nueva en el contexto urbano, bien sea por homogeneidad o por analogía, se han elaborado una serie de directrices a seguir, tanto para la obra nueva como para la de reforma.

En las directrices anunciadas, se procura no omitir las nuevas tecnologías constructivas, pero si aquellas de excesiva expresividad o inadecuadas a la escala en que se trabaja, con edificios de poca altura y volumetría.

DIRECTRICES DE PROYECTO:

Estos documentos y consideraciones deberán cumplirse en todas las zonas, más expresamente en edificios situados en los “Entornos de protección” y junto a edificios catalogados.

El diseño de la edificación deberá mantener las constantes tipológicas y morfológicas de la arquitectura de su entorno, en particular de la manzana en la que se sitúe y del frente de calle, prevaleciendo sobre el contenido funcional del programa de necesidades, que deberá adaptarse a la forma y tipo edificatorio.

Todas las fachadas de la edificación se realizarán con estos criterios, acabando cada uno de los paramentos exteriores con un tratamiento conjunto de las fachadas y de las medianerías, tratando estas últimas, como si de una fachada más se tratara, por lo que deberá constar en proyecto.

Los paramentos que den a espacios de uso o dominio público o a patios de manzana se considerarán igualmente fachadas a todos los efectos, debiendo tratarse de forma análoga a la fachada principal, debiendo constar igualmente en el proyecto oportuno.

ARTICULO 33º. CARÁCTER DE LA EDIFICACIÓN.

Como criterio general y con objeto de definir las condiciones estéticas particulares de las que debe partir cada proyecto de nueva planta o intervención sobre un edificio existente, siempre que éste se encuentre catalogado o lo esté cualquiera de sus colindantes, se deberán presentar junto con el resto de documentación exigida por el C.T.E. y la ordenanza reguladora del procedimiento para la tramitación de licencias urbanísticas.

El estudio de la fachada deberá ser realizado de acuerdo con la composición característica de la zona, pudiendo denegar la licencia de obras si a juicio de los organismos que intervengan en los informes previos, se considere no ajustada a la tipología tradicional.

ARTICULO 34º. FRAGMENTACIÓN DE FACHADAS.

Si bien las parcelas pueden agruparse para la construcción, los solares resultantes de esta agrupación que tengan longitudes de fachada superiores a 9'00 m. se tratarán en fachada de forma que parezcan edificios independientes de longitud de fachada inferior a 9'00 mts. Esta norma no tendrá aplicación en edificios existentes, previos a la demolición, con anchura mayor a esta longitud y otros edificios para uso público, o exclusivo no destinado a viviendas.

ARTICULO 35º. LÍNEA DE CORNISA.

De acuerdo a las condiciones de volumen la línea de cornisa se debe ajustar a la de la edificación colindante o en su defecto a la indicada en normas, escalonándose en calles de fuerte pendiente. En general se deben tener en cuenta las fajas de forjados, dinteles de huecos, separación de cambrá y demás constantes tipológicas con referencia a la altura de la edificación del entorno.

ARTICULO 36º. ESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTA.

La cubierta de los edificios será preferentemente, de teja árabe vieja, o cuando no sea posible, nueva imitación teja árabe vieja, en tonos ocres claros, no permitiéndose la teja mixta. Los tejados se constituirán con su correspondiente alero y con un saliente máximo de 0,35 mts. además del canalón. La pendiente será como máximo del 40% y mínima del 25 %, hasta una altura máxima incluido el caballete de 4'00 mts.

No se permitirá la construcción de terrazas que no estén retranqueadas al menos 3'00 mts. de la fachada principal. Estas terrazas tendrán una superficie máxima del 30 % de la superficie de la cubierta y una anchura máxima del 40 % de la longitud de la fachada.

- No se permitirán “mansardas” ni cambios en la pendiente de la cubierta, con el fin de obtener mayor altura libre de la cambrá, ni mejor ventilación.
- No se permitirán terrazas planas en el forjado de la cubierta del edificio.
- Expresamente se prohíbe la utilización de placas de fibrocemento o metálicas lacadas o sin lacar, como elementos de cubierta y revestimientos de fachada o medianeras.
- Se prohíben expresamente, las rehabilitaciones de cubierta con cloro-cauchos y similares, aplicados directamente sobre la teja y que queden vistos.
- Se prohíbe cualquier otro tipo de cobertura, tipo tégola canadiense, pizarra, etc.

ARTICULO 37º. RELACIÓN HUECO-MACIZO.

Se tendrá en cuenta, para establecer relaciones analógicas con la edificación del entorno, el enfatizar el diseño de huecos en relación a los paños ciegos. Se tendrá en cuenta no obstante las preexistencias como son el caso de la Plaza Mayor y Plaza de Santiago en cuanto a los remates con repetición de huecos, tipo logias. En estas zonas se permitirán este tipo de remates.

En plantas superiores se aconseja iniciar los huecos de ventanas a la altura del forjado correspondiente. Estos huecos deberán separarse de las medianeras 0'60 m. como mínimo. Se mantendrán las constantes de los órdenes compositivos predominantes respetando los ritmos del entorno. Para ello se cumplirá:

- Los huecos tendrán proporciones verticales del orden de ancho/alto menor que 2/3, siendo recomendable utilizar proporciones próximas a 1/2.
- Los huecos de portales y puertas balconeras tendrán una altura mínimo de 2'30.
- Los huecos de ventilación e iluminación de la cambra podrán ser rectangulares, cuadrados, redondos o elípticos, pero se situarán preferentemente sobre los huecos de la planta inmediata inferior y no rebasarán su anchura. Igualmente deberán coincidir con los huecos inmediatos superiores, los de los semisótanos.
- La relación de macizo sobre hueco en los paños de fachada no será menor de 0'9.
- En la composición de la fachada se procurará, especialmente en edificaciones de carácter residencial una lectura jerárquica de las diferentes plantas que la componen.

ARTICULO 38º. MATERIALES.

Se indican a continuación, siguiendo la ordenación por capítulos fundamentales de una obra de edificación, los diferentes materiales y elementos constructivos que deben o no utilizarse en las intervenciones permitidas en el recinto del casco histórico.

a) Cimentaciones y Estructura.

En cimentaciones se permiten las nuevas tecnologías, evitando que los elementos sobresalgan del perímetro de la propiedad, no pudiendo ocupar la vía pública.

No resulta racional ni económico condicionar la estructura al uso de los tradicionales muros de carga, sin embargo, la utilización de pórticos con grandes luces resulta inadecuada para la escala de las edificaciones a realizar.

Se permiten todos los sistemas estructurales aportados por nuevas tecnologías, siempre y cuando no se manifiesten exteriormente como contraposición a lo antiguo. Es aconsejable el uso de sistemas convencionales.

b) Cerramientos y Cubiertas.

Deben usarse fábricas de elementos cerámicos, pétreos o prefabricados en obra no vista. El espesor es magnitud de importante, no permitiéndose muros cortina o elementos continuos delgados pasantes de forjado,

La cubierta de los edificios será preferentemente, de teja árabe vieja, o cuando no sea posible, nueva imitación teja árabe vieja, en tonos ocres claros, no permitiéndose la teja mixta. Se prohíben expresamente las tejas marrón oscuro y negras así como las cubiertas de fibrocemento, chapa, aluminio, plástico, pizarra y similares.

Se prohíben expresamente la viguería vista de cualquier material para la formación de aleros. lli

Se prohíbe igualmente la utilización de otros adornos, tipo cerrajería que sean anacrónicos, para la formación de aleros.

Se prohíben las pérgolas y elementos decorativos análogos. Los casetones, de escalera y ascensores, habrán de englobarse en la cubierta, o sobre pequeñas sobreelevaciones resueltas con cubiertas inclinadas. Se permite destacar la caja de escaleras iluminada mediante lucernario.

c) Acabados y revestimientos de fachadas.

- Carpinterías: El material más apropiado es la madera, aunque se admite cualquier otro excluyendo expresamente: los metales en su color natural, aceros inoxidable brillos o mate, anodizados o con revestimientos y tratamientos metalizados, así como el P.V.C y aluminio lacado blancos. El diseño de las particiones debe responder al ritmo de los edificios del entorno.
- Cerrajerías: Uso de perfilaría de fundición o acero pintado. Se admite el bronce, latón o cobre. Se realizarán diseños sencillos, evitando motivos decorativos que no tengan analogía con los existentes o de marcado carácter anacrónico. Se prohíbe expresamente la pintura de cerrajería tipo purpurina blanca y dorada.
- Vidriería: Las únicas limitaciones se refieren al uso en fachadas de vidrios impresos de marcado relieve o de colores vivos y los acabados espejos. Se podrá utilizar el alabastro no pulido, como transparencia.
- Pinturas: Los acabados de fachada serán básicamente en estuco o acabados similares tipo revestimientos pétreos de grano fino, pintura sobre mortero de cemento, etc.
Se considera necesario, mantener el núcleo edificado del Casco Antiguo en su parte alta, como una masa blanca que contraste con el tono ocre del Castillo de la Atalaya y restos de muralla. Históricamente así ha venido siendo todo este entorno, con los encalados primitivos, por lo que la imagen visual del paisaje debe preservarse con este color, blanco.
Por todo ello se grafían en el plano correspondiente las zonas en las que está prohibido el uso del color, salvo los matices que la utilización puntual de la piedra natural clara, sin pulir, pueda imprimir.
De igual manera en el plano correspondiente, se grafían las zonas donde sí está permitido el uso del color. Se utilizará en estos casos texturas lisas y el uso de la amplia variedad cromática utilizada habitualmente en el entorno, como son los ocre, almagra, rosados, amarillo, cadmio, verde, añil, blancos, etc...

El Ayuntamiento desarrollará una carta de colores que evite confusiones en la aplicación de los mismos. Esta carta, se desarrollará para los siguientes elementos: paramentos de fachada, medianeras, cerrajerías, persianas, carpinterías, jambas, dinteles, recercados, molduras y otros elementos ornamentales.

Se prohíbe la repetición de color en dos edificios contiguos, salvo para el color blanco.

Se deberá obtener la preceptiva licencia municipal, para cualquier acto de pintura sobre los elementos de fachada y medianería.

- Revestimientos: Se permitirán únicamente los guarnecidos de yeso y enfoscados con mortero de cemento liso listos para pintar o estucar. Se prohíben los revestimientos tipo monocapa rugosos. Podrán realizarse zócalos y recercados con piedra, sin pulir en colores blancos y ocres claros. En el caso de utilizar hidrofugantes, como protección anti-pintadas y por limpieza, serán transparentes, sin brillo y no alterarán el aspecto y color de la piedra.

Se prohíben los aplacados de granito y mármoles.

Se prohíben expresamente los zócalos de piedra irregular rústica, lajas negras y similares.

De cara a mantener el carácter arquitectónico del conjunto y dado la sobriedad y naturaleza de los materiales preexistentes, se prohíben expresamente el ladrillo cara vista, elementos cerámicos como azulejos, gres, gresite y similares, piedras naturales combinadas de distintos colores y las piedras naturales pulidas.

En los edificios públicos se permiten revestimientos de piedra natural sin pulir que no sean mármoles con dibujo ni granitos.

En edificación privada se permiten revestimientos de piedra natural sin pulir, excepto granitos y mármoles, como zócalo, hasta la altura de Planta Baja.

- Paredes y Medianeras: Las paredes medianeras que queden al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general del entorno. Se actuará por lo tanto, como si de una fachada más se tratara. Se prohíbe expresamente los acabados tendidos con cemento fundido, las chapas, fibrocementos, los asfálticos y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.
- Motivos decorativos. Los existentes se podrán rehacer en piedra natural o artificial, manteniendo su aspecto y textura. En obras nuevas se desaconseja el uso de motivos ornamentales, salvo en recercados y cornisas si los hubiere y siempre con carácter neutro.

En los casos de proyectos de fiel reconstrucción, se actuará de acuerdo al apartado Bd del Catálogo.

No se permiten grandes adornos ni elementos cuya morfología se salga de la escala habitual del entorno, salvo preexistencias probadas.

ARTICULO 39º. TRATAMIENTOS DE PLANTAS BAJAS Y LOCALES COMERCIALES.

En las nuevas construcciones la planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios de empleo de materiales y composición para toda la fachada, quedando su tratamiento definido en proyecto. Se tratarán las plantas bajas, salvo edificios de equipamientos como elementos de zócalo del edificio, debiendo por tanto tenerse en cuenta la transición de este con el resto del edificio, mediante elementos arquitectónicos.

En edificios existentes se podrá modificar el tratamiento de plantas bajas comerciales, utilizando materiales que estén acordes a los del edificio en que se encuentre, quedando prohibida la ampliación horizontal de los huecos de planta baja, que pierdan la simetría con los superiores respecto al eje, salvo en casos de uso para garaje. Este tipo de obras, aunque sean calificadas como menores tendrán que ser informado por los organismos facultados para ello, Ayuntamiento, Dirección General de Patrimonio, (caso de Entornos), etc., previo proyecto de adecuación de fachada con los condicionantes expresados en el art. 2.

ARTICULO 40.- ELEMENTOS DE FACHADA.

A.- Carteles, anuncios y aparatos de luz.

1. Con carácter general queda prohibido todo elemento propagandístico, anunciador o puramente decorativo, que suponga una distorsión en el lenguaje compositivo de cada edificio en sí mismo o del aspecto paisajístico de calle o plaza. Su uso quedará en todo caso reglamentado por los criterios que a continuación se desarrollan.

2. Se restringe la colocación de anuncios, carteleras, etc., a los que ocupen únicamente los accesos y escaparates y respeten totalmente el paramento visto.

3. Serán elementos de hierro forjado o similar, tallados en piedra, madera y otros materiales nobles, excluyendo acero inoxidable, aluminios, plásticos, etc. conteniendo logotipo y nombre. No se admitirán elementos macizos en más del 50 % de su volumen total.

4. Los rótulos paralelos a fachada solo podrán colocarse en el interior de los huecos de fachada de planta baja. Si su tamaño no supera 50 x 50 centímetros, podrán situarse en los paños macizos de planta baja, admitiéndose en este caso rótulos transparentes de metraquilato o vidrio.

5. Quedan prohibidos elementos carteles o anuncios perpendiculares a plano de fachada o que sobresalgan del mismo así como cualesquiera otros, fijos o móviles, que oculten elementos compositivos de aquella, tales como verjas, barandillas, huecos de ventana o mirador.

6. La colocación de elementos anunciadores en tiendas o locales comerciales en general queda restringido a las situaciones antes mencionadas con las siguientes consideraciones:

- a) Los anuncios sobre el hueco de la planta baja no podrán exceder los contornos del mismo y no invadirán los planos de fachada contiguos.
- b) Los anuncios contenidos en los huecos de planta baja no supondrá la pérdida de imagen del hueco y su composición ni la relación compositiva del mismo con los otros huecos o la general compositiva de la fachada.

7. Se restringe la instalación de los aparatos de luz, focos, etc., en tiendas o locales comerciales de planta baja a los que se coloquen dentro del plano de fachada, con las siguientes excepciones:

a) Cuando en el local exista algún hueco con vuelo, a los que se coloquen únicamente debajo del vuelo del piso inmediatamente superior al de planta baja, en un máximo de dos aparatos de luz por vuelo, de acuerdo a los ejes verticales de fachada, sin que puedan llegar a más de $2/3$ el vuelo y en ningún caso más de 40 cm. desde la fachada y se integrarán y respetarán, en todos los casos, los elementos compositivos de la fachada y del propio vuelo.

b) En los casos en que ninguno de los huecos del local tenga vuelo, a los que se instalen dentro del hueco, centrados a su eje, en un máximo de uno por hueco, y sin que puedan sobresalir más de 15 centímetros, incluido el cuerpo del foco, del plano de fachada.

c) No se permitirá la utilización de luces de neón o similares que supongan la singularización de un local al margen del resto del edificio en que se integran, ni anuncios luminosos.

En todo caso, el cumplimiento de las condiciones que posibiliten la autorización de instalación de focos, aparatos de luz, etc., de conformidad con lo anteriormente señalado, se garantizará mediante la necesaria presentación de la correspondiente documentación gráfica de alzado y sección de la fachada del local.

B.- Toldos y marquesinas.

1. Se autoriza el uso de toldos en el área del Plan, quedando reglamentado su uso en la forma que se expone en los siguientes apartados:

Responderán a un mismo tipo para una misma edificación, no permitiéndose ninguna variación en cuanto a diseño, color y material. Deberán ser de color continuo. La instalación del toldo se realizará dentro del hueco arquitectónico, admitiéndose un vuelo máximo igual a $1/10$ del ancho de la calle en aquellas igual o mayores de 5 metros, con un máximo de 4'50 m. y siempre que en todo punto quede un paso libre interior de altura 2'25 m. no se admitirán en calles de un ancho inferior a 5 m.

2. Queda absolutamente prohibida la colocación de marquesinas de todo tipo, de la forma y dimensiones que fuere y sean cuales fueren los materiales, de la que estuvieren constituidas: material translúcido o transparente, vidrio, plásticos, policarbonatos, etc. u opacas.

ARTICULO 41º. ELEMENTOS ORNAMENTALES.

Queda prohibida la copia de elementos ornamentales genuinos de la arquitectura histórica, con el fin de no desvirtuarlos, salvo los casos de proyectos de fiel reconstrucción según el apartado Bd del Catálogo y en la Plaza Mayor.

En edificios catalogados, la reforma o la intervención sobre los ornamentos existentes, tales como cornisas, balaustradas, impostas, etc., sólo se podrá justificar de acuerdo a su mal estado. En el resto de edificios podrá hacerse en función de la coherencia de la composición global de la fachada, cuando se actúe sobre ella.

ARTICULO 42º. APARATOS E INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO.

Con carácter general, la salida de aire caliente procedente de las instalaciones de refrigeración no se realizará sobre vía pública.

a) EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA.

Los equipos y canalizaciones se integrarán adecuadamente en la edificación, siendo obligatorio la habilitación de espacios al efecto. Si fueran comunes a varios locales y viviendas, serán accesibles desde los elementos de circulación interior.

Se preverán los espacios necesarios para las instalaciones de climatización e incluso para la evacuación de humos y gases derivados de las combustiones propias de tales equipos, preferentemente bajo cubierta, en las posibles terrazas del edificio, patio o espacio libre del solar, pero en ningún caso a la vista desde el espacio público exterior, y siempre protegida por rejillas que disimulen su instalación desde puntos de vista superiores.

b) EDIFICIOS EXISTENTES.

Se estará a lo dispuesto en el apartado a).

Cuando no resultaran posibles las soluciones apuntadas especialmente en locales en Planta Baja podrá realizarse la salida del aire a vía pública siempre que el punto de salida esté a una altura de cómo mínimo 3'00 mts. sobre el nivel de la acera, que se encuentre protegido con rejilla y que no produzca goteos u otras molestias similares.

Se prohíbe situar expresamente aparatos de aire acondicionado a la vista desde la vía pública debiendo acondicionarse espacios al efecto o bien tras balcones protegidos con rejillas, empotrados en los muros, siempre que sea posible dejando libres los entrepaños, o integrados en los huecos de puertas o ventanales, en cualquier caso posteriores a la línea de fachada y siempre disimulados con rejillas o similares.

La altura mínima de dichas instalaciones de la alineación exterior será de 2'40 mts.

La transmisión de ruidos no podrá superar los máximos niveles sonoros permitidos.

En ningún caso perjudicarán la estética de las fachadas debiéndose obtener la oportuna licencia municipal tras la presentación de los correspondientes planos de fachada, con el tratamiento último propuesto de situación y materiales a emplear.

ARTICULO 43º. INSTALACIONES DE ENERGIA SOLAR Y SIMILARES.

No están permitidas la instalaciones de Energía Solar Térmica y Fotovoltaica, por el impacto negativo sobre el centro Histórico-Artístico de la Ciudad.

ARTICULO 44º. TENDEDEROS.

Quedan expresamente prohibidos los tendederos y galerías a espacios públicos. Igualmente se prohíbe el tendido de ropa a espacios públicos, incluso en balcones y terrazas que den a dichos espacios.

En las viviendas desarrolladas sobre parcelas que sus dimensiones no permitan la realización de patios, se dispondrán los tendederos en la fachada ocultos tras una carpintería del mismo material que la carpintería de huecos de fachada, de acuerdo con el diseño de éstas e integrado en la composición de fachada.



ARTICULO 45.- REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PLAZA DEL MERCADO VIEJO.

Se trata de la modificación de algunos de los artículos tanto del Capítulo I, Normas Generales de Edificación como del Capítulo II, Normas Específicas para la Plaza del Mercado Viejo.

CAPITULO 1.- Normas Generales de la Edificación.

Las Normas Generales de edificación son de aplicación en la totalidad del suelo urbano delimitado por el P.E.R.I. actualmente en vigor con excepción de las obras que recaigan en el ámbito de la Plaza del Mercado Viejo, que se desarrollan en las Normas Específicas.

ARTICULO 1.- DEFINICIONES.

1.- Solares.

A los efectos de este Plan Especial, tendrán la consideración de solares, las parcelas de suelo incluidas en el perímetro de aplicación del mismo, aptas para la edificación y que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que den frente a una vía pública o plaza pública, que tenga acceso rodado la calzada o plaza pavimentada y dispongan como mínimo de agua potable, conexión a la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
- b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Que cumpla las especificaciones del artículo 39 del Reglamento de Gestión.

2.- Alineaciones y Rasantes.

- a) Las alineaciones contenidas en los planos de este Plan, tendrán el carácter de alineación oficial, salvo en el caso de los equipamientos que por motivos justificados podrán variarse ligeramente.



- b) Rasante oficial, será la definida en el Plan Especial o en los Proyectos de Urbanización que lo desarrollen. En defecto de esta condición en alguno de esos documentos se considera como rasante oficial la definan los servicios técnicos municipales.

La rasante oficial es la que se considera para la medición de altura.

3.- Parcela mínima.

La parcela mínima será la existente en el momento de la aprobación inicial del presente Plan Especial. No se permitirán nuevas subdivisiones de parcelas sobre las dimensiones existentes.

4.- Superficie edificada.

Se define como la emprendida entre los límites exteriores de edificación en cada planta.

5.- Medición de la altura.

- a) La medición de la altura se hará en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de cada solar y desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado, en el caso de solares cuya longitud de fachada sea igual o inferior a 10 mts. Si ésta longitud de fachada sobrepasa los 10 mts., se medirá a 5 mts. del punto más alto de la rasante de la línea de fachada, pudiendo mantenerse sin que supere en ningún caso dicha altura en más de 1'50 mts. Cuando se supere dicha altura se deberá escalonar.
- b) En caso de solares en esquina se dividirá el solar (ficticiamente) en dos o más solares aplicándose la forma de medir indicada en el número anterior para cada uno de ellos. Dichos solares ficticios tendrán una superficie proporcional a su longitud de fachada.
- c) La altura de cornisa se define tanto en metros de altura de cornisa como en número de plantas, siendo ambas máximas no sobrepasables y que se han de cumplir simultáneamente.

En el número de plantas se incluirán todas las de edificación excepto:

- Los sótanos o semisótanos que sobresalgan menos de 1'50 mts. de la rasante oficial medida esta altura hasta la parte inferior del forjado que lo forman, según el artículo 19 Normas Urbanísticas del Plan Especial.
 - No se permiten Nayas o entreplantas.
- d) Se define como altura libre de una planta la distancia en vertical desde el nivel del suelo al del techo.

6.- Vuelos.

Son las partes de la edificación que se permite que se dispongan sobresaliendo de las alineaciones oficiales de la calle y a partir de una altura mínima exigida sobre la rasante correspondiente.

ARTICULO 2.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura de la edificación será de 3 Plantas + Ca.

ARTICULO 3.- ALTURA LIBRE.

La altura libre de la edificación no podrá ser inferior a 2'50 mts.

ARTICULO 4.- HUECOS.

La longitud total de huecos por planta no excederá del 50 % de la longitud de fachada y cada uno de ellos no podrá sobrepasar de 1'30 mts.

ARTICULO 5.- VUELOS.

Se permiten vuelos abiertos. El vuelo máximo será de 0'40 mts.

La longitud máxima será de 1'50 mts.

ARTICULO 6.- CORONACION.

La coronación de la fachada será una cornisa corrida en toda la longitud de la fachada, cuidando el alero de la misma. En los edificios públicos esta norma se podrá obviar.

ARTICULO 7.- CARPINTERIA.

Será de Madera. Los antepechos serán de cerrajería calada.

Los acabados de carpintería serán de tonos naturales y la cerrajería negra.

ARTICULO 8.- TRATAMIENTOS DE FACHADA.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 36°. Materiales, apartado de revestimientos.



CAPITULO 2.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA PLAZA DEL MERCADO VIEJO.

Estas Normas son de aplicación en el ámbito de la Plaza del Mercado Viejo y concretamente en las fachadas que recaigan a la misma con un fondo máximo de 11 mts. salvo en la fachada Este que se deberá adaptar según el plano nº. 3 a la propiedad catastral.

ARTICULO 1.- ALINEACIONES.

Se mantienen las existentes definidas en los planos, salvo en el caso de los equipamientos que por motivos justificados podrán variarse ligeramente.

ARTICULO 2.- PARCELA MINIMA.

La existente en el momento de la aprobación de este Plan Especial.

ARTICULO 3.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura medida hasta la cara inferior del alero será la máxima existente en la plaza de manera que se unifique la línea de cornisa de la misma. Esta altura es de 10'70 mts.

ARTICULO 4.- NUMERO DE PLANTAS.

El número de plantas será de 3 (PB+2) por encima de la rasante. Estas plantas serán las que se pueden reflejar en fachada. Las plantas se podrán organizar libremente en el volumen máximo contenedor de la edificación.

ARTICULO 5.- ALTURA LIBRE.

La altura libre mínima será de 2'50 mts.

ARTICULO 6.- CUBIERTAS.

Las cubiertas tendrán la pendiente máxima del 40 %..

No se permiten buhardillas.

Se prohíben las pérgolas y elementos decorativos análogos. Los casetones de escalera y ascensores habrán de englobarse en la cubierta o sobre pequeñas sobreelevaciones resueltas en armonía con el entorno. Se permiten las chimeneas que deben estar integradas en el diseño del conjunto, los lucernarios y aquellos elementos históricos de existencia constatada, como torres, peinetas, etc.

No se permiten “shunt” prefabricados.

Se permite la iluminación y ventilación por claraboyas planas situadas en el plano de la cubierta.

Se podrá aprovechar el espacio situado bajo la cubierta para el uso al que se destine el edificio.

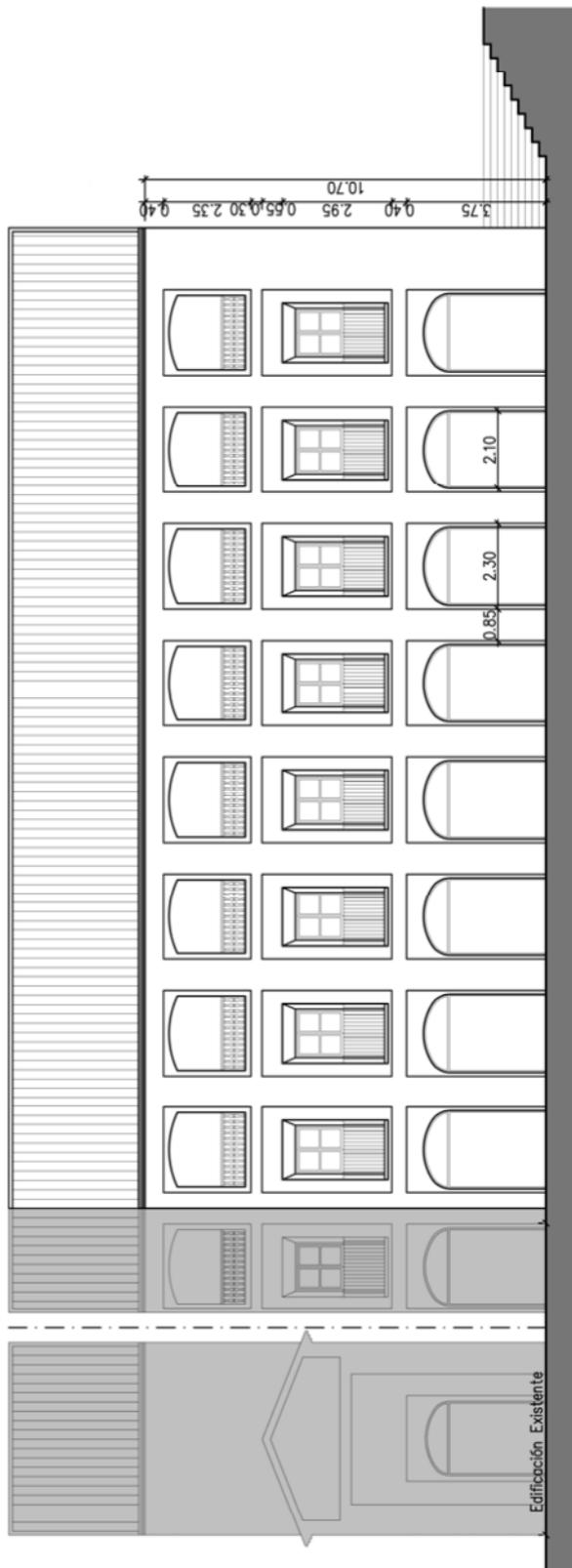
En todo el ámbito, se permiten terrazas en las mismas condiciones que establece el art. 36

ARTICULO 7.- SOTANOS Y SEMISOTANOS.

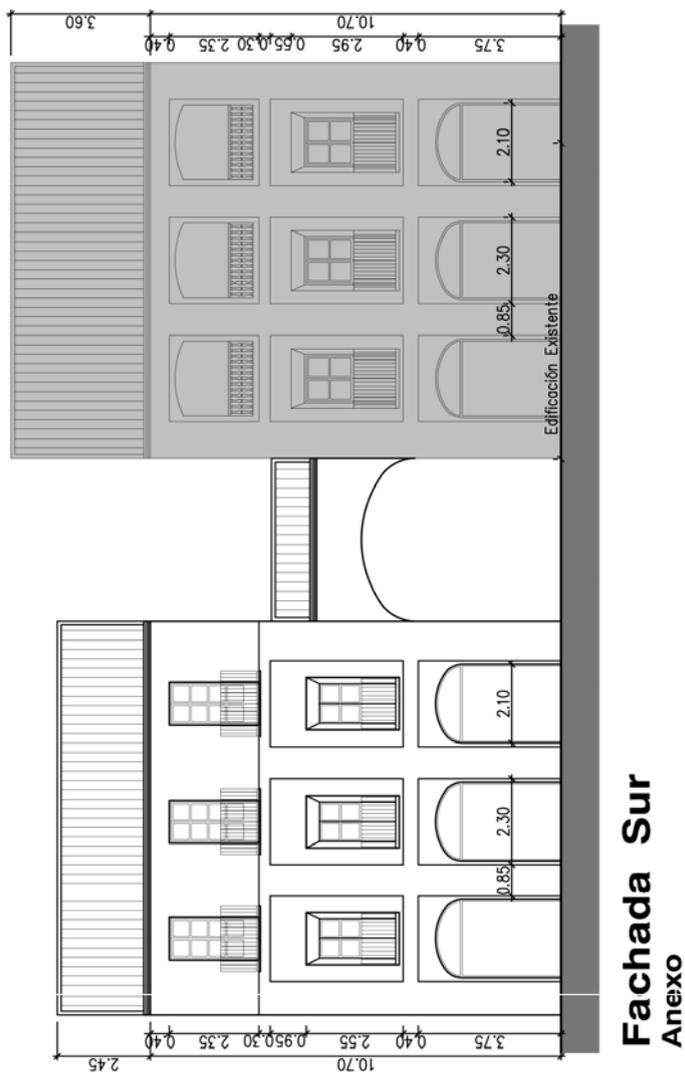
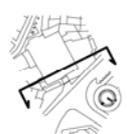
Permitidos. Los semisótanos no podrán sobrepasar 1'3 mts. sobre la rasante hasta la parte inferior del forjado ni reflejarse en la fachada, debiendo retranquearse al menos 0'60 mts. de la misma.

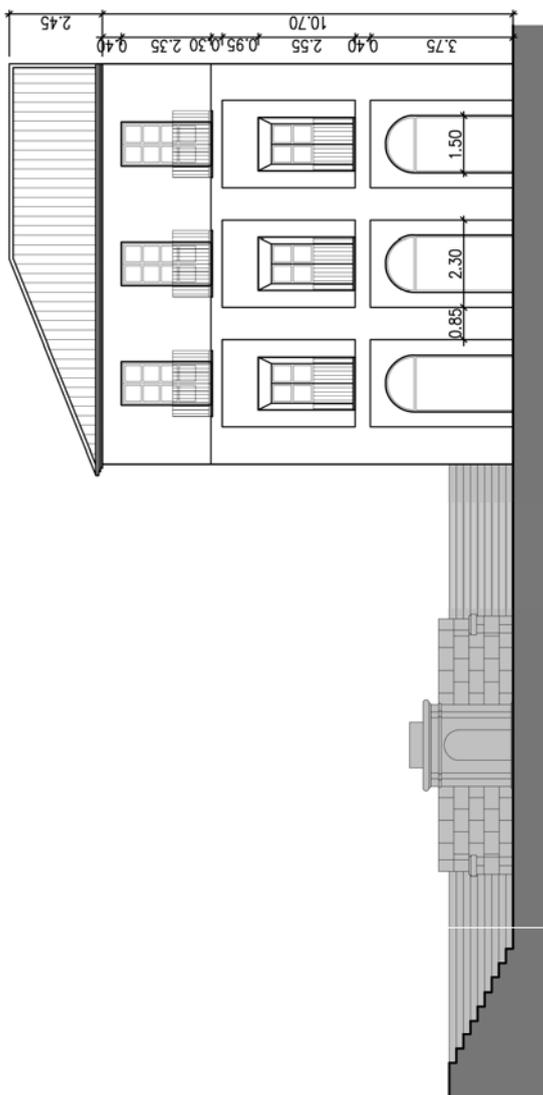
ARTICULO 8.- HUECOS, COMPOSICION DE FACHADA Y VISUALES.

En base a la justificación realizada en el apartado 3.3.2.- Remodelaciones Urbanas del tomo II. Definición de objetivos y Propuestas de Ordenación, la composición de fachada, se realizará a partir de la repetición de los elementos compositivos dominantes tanto en las edificaciones existentes, como en la edificación que conformaba la fachada Norte, de cuya imagen se conserva suficiente información gráfica. La repetición se haría tanto a nivel de Planta Baja y Planta Primera como en la secuencia necesaria a nivel de la Planta Segunda cuando esta se colmate tanto en las edificaciones existentes, como en la nueva edificación de la citada fachada Norte. Todo ello de acuerdo a los croquis que se acompañan como Anexo a este artículo.



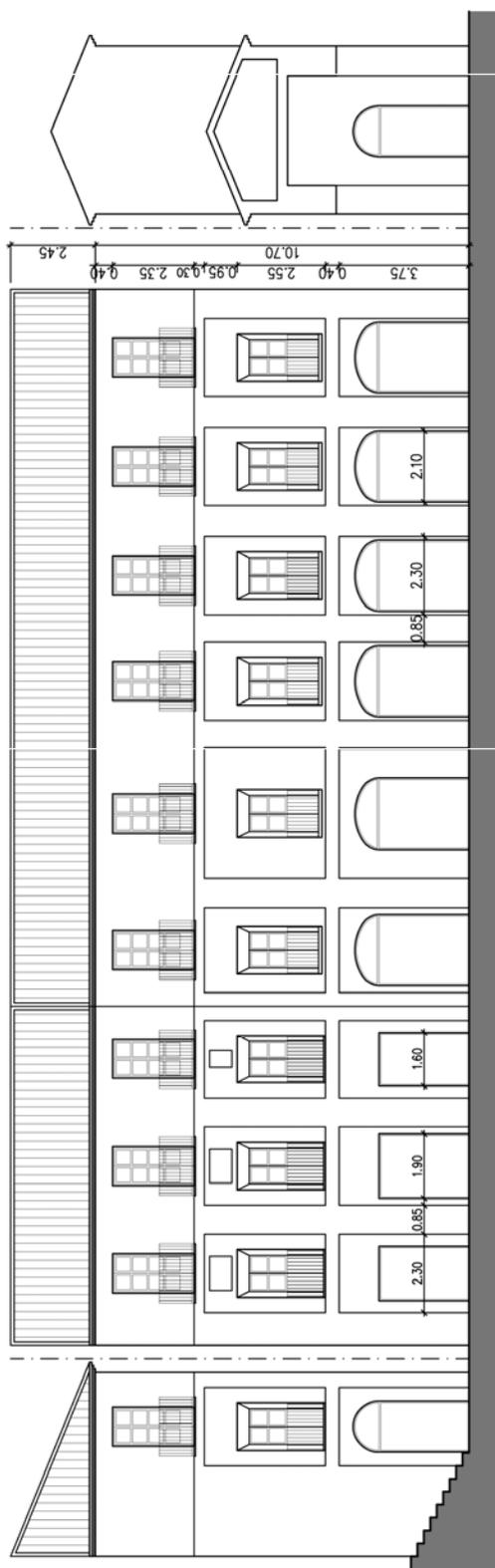
**Fachada Norte
 Anexo**



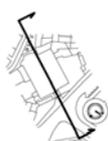


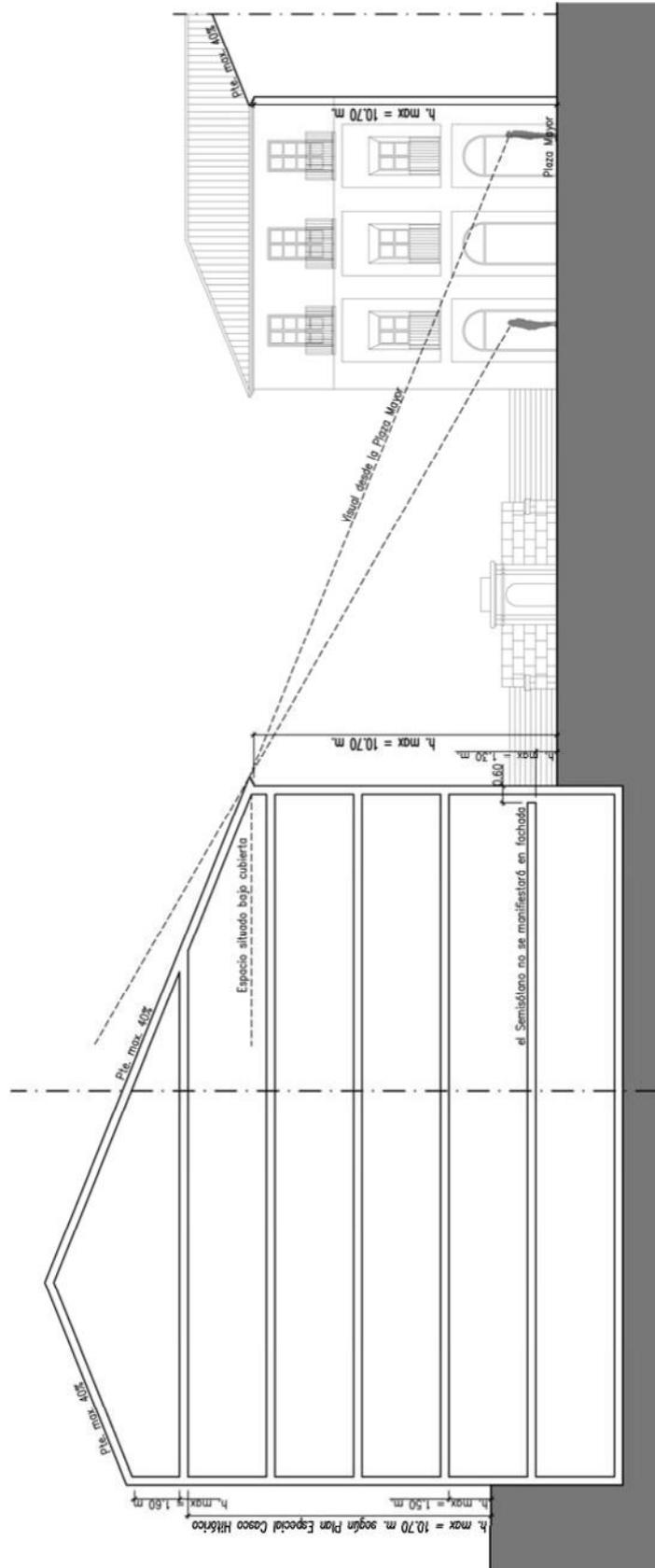
Fachada Este
Anexo





Fachada Oeste
 Anexo





Normativa Plan Especial Casco Histórico

11,00 m. Normativa Plaza Mayor

Esquema de Cumplimiento de Normativa en el Solar que da a C/. Maestro Caravaca, C/. Mayor y Plaza Mayor por Diferencia de Rasantes entre Calles



La fachada denominada como Este quedaría configurada por la edificación existente según el Anexo y la fuente, no realizándose la pantalla que contempla el actual Plan Especial de la Plaza Mayor.

ARTICULO 9.- VUELOS.

Los vuelos solo podrán ser abiertos según los datos de las fachadas tanto gráficos como existentes.

ARTICULO 10.- FACHADAS.

Las fachadas se tratarán con enfoscado. El color será blanco.

ARTICULO 11.- CARPINTERIA.

Será de madera. Los antepechos serán de cerrajería y piedra natural según el Anexo. Los acabados de carpintería serán de tonos naturales y la cerrajería negra.

ARTICULO 12.- ELEMENTOS DE FACHADA.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 38 de las Normas Urbanísticas.

4.5.- NORMATIVA DE LAS ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS.-

4.5.1.- Procedimiento a seguir en las Actuaciones Arqueológicas.

La dinámica que se produce en el contexto del casco antiguo de la ciudad de Villena está en plena progresión por lo que nos lleva a considerar el inminente riesgo de la destrucción del importante patrimonio arqueológico, con el perjuicio que ello supone para nuestra cultura.

La carencia de normas municipales más explícitas que regulen la remoción de los terrenos y solares del espacio comprendido en el BIC todo él, de gran interés arqueológico, nos lleva a considerar en mayor medida la necesidad de adoptar una serie de medidas que preserven o en su caso regule todas las actuaciones que afecten al patrimonio comprendido en el casco antiguo de la ciudad de Villena.

Los diversos tipos de intervenciones urbanísticas que se realizan en el casco antiguo de Villena nos permiten diseñar un marco útil para la protección del patrimonio y la regulación de las mismas, desde la administración municipal. Para ello se crearán toda una serie de normas basadas en las leyes de Patrimonio Arqueológico. Ley de Patrimonio Histórico Español Ley 16/1985, de 25 de Junio y el Real Decreto nº 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley y la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad Valenciana 4/1998.

La Ley de Patrimonio se pondrán en relación con las recomendaciones de la UNESCO (Carta de protección y la Gestión del patrimonio Arqueológico, Lausanne, 1990, ICOMO-UNESCO), o las del Consejo de Europa, y todas aquellas leyes nacionales, autonómicas y municipales relacionadas con el Patrimonio Arqueológico.

Así las normas propuestas se relacionarán con:

- a) Procedimiento previo a la solicitud de derribo.
- b) Documentación a presentar junto a la solicitud de derribo.
- c) Procedimiento previo a la solicitud de licencia de Obra.
- d) Documentación previa a la solicitud de licencia de Obra.
- e) Procedimientos previos a la actuación arqueológica.
- f) Regulación de las actuaciones arqueológicas.
- g) Normalización de los datos y resultados obtenidos en las intervenciones arqueológica.
- h) Recuperación y conservación de los materiales arqueológicos.
- i) Valoración y soluciones Urbanísticas ante los hallazgos arqueológicos.
- j) Actuaciones de salvamento arqueológico.
- k) Colaboración de las entidades Públicas y Privadas en relación al patrimonio arqueológico.
- l) Seguridad Laboral.

Las características de la configuración urbana del casco antiguo de Villena, así como de las mismas construcciones de vivienda en las que se han documentado muros y medianeras de tapial de los siglos XV al XVI, nos obliga a supervisar los derribos y demás obras de remodelación de las viviendas y presentar un informe previo a la actuación en el que se acredite las características de las mismas, con el fin de un mejor conocimiento de la evolución urbana de Villena y una posible conservación de las mismas.



Cualquier obra a realizar en el patrimonio que comprende el Casco Antiguo del Municipio de Villena, incluido los derribos, deberán ser dirigidas por un facultativo competente y requerirá de un proyecto técnico previa autorización de la Consellería de Cultura según lo dispuesto en la Ley 14/98 de la Comunidad Valenciana.

Los servicios técnicos del Ayuntamiento verificarán la adecuación del proyecto técnico a las normas marcadas por la Consellería de Cultura y del Ayuntamiento de Villena.

a) PROCEDIMIENTO PREVIO A LA SOLICITUD DE DERRIBO.

trámite:

Previamente a la solicitud de derribo en el casco antiguo de Villena se seguirá el siguiente

- a) Presentación al Ayuntamiento de la documentación que se especifica en el siguiente capítulo.
- b) El servicio de arqueología del Ayuntamiento examinará la documentación presentada e inspeccionará el solar en cuestión, emitiendo un informe previo sobre las intervenciones.

b) DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO A LA SOLICITUD DE DERRIBO.

- a) Anteproyecto de la actuación: Constará de plantas, alzados y secciones, así como detalles constructivos que procedan, señalando las partes, elementos, zonas o instalaciones en los que se vaya a intervenir.
- b) Documentación fotográfica del elemento en conjunto y de las estructuras murarias y otros detalles de importancia en concreto.
- c) Autorización previa de la Consellería de Cultura según la Ley 4/98.

c) PROCEDIMIENTO PREVIO A LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA.

Para cualquier proyecto que se presente en el Ayuntamiento que afecte al área de protección del Casco Antiguo de Villena, que implique la remoción de tierras en áreas o espacios protegidos, el promotor de las obras deberá realizar a su cargo, con arreglo a la Ley de Patrimonio de la Comunidad Valenciana, las actuaciones que correspondan, como requisito previo para la concesión de licencias de Obras.

El promotor de las obras deberá solicitar la autorización previa de actuación a la Consellería de Cultura, ajustándose a las normas dictadas por la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y a las normas Municipales.

Previamente a la solicitud de licencia de intervención en el casco antiguo de Villena se seguirá el siguiente trámite.

- a) Presentación al Ayuntamiento de la documentación que se especifica en el siguiente capítulo.
- b) El servicio de arqueología del Ayuntamiento examinará la documentación presentada e inspeccionará el solar en cuestión, emitiendo un informe previo sobre las intervenciones.

d) DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA.

- a) Anteproyecto de la actuación: constará de plantas, alzados y secciones, así como detalles constructivos que procedan, señalando las zonas o instalaciones en los que se vaya a intervenir.
- b) En el caso de que previamente se haya realizado el derribo de un edificio, se presentará el estudio arqueológico realizado, según marca el capítulo anterior.
- c) Proyecto de actuación arqueológico constará: Planimetría del solar en el que se señalará la zona afectada, motivos de la actuación arqueológica, áreas a intervenir, características de la intervención, equipo de trabajo, duración prevista, medios humanos y técnicos y proyecto de seguridad e higiene.

- d) El servicio de arqueología del Ayuntamiento examinará la documentación presentada e inspeccionará el solar en cuestión, emitiendo un informe previo sobre las intervenciones.
- e) Autorización previa de la Consellería de Cultura según la Ley 4/98.

La actuación sobre un edificio protegido deberá ir precedida de un estudio de documentación histórica del mismo, aportando la mayor cantidad de Documentación gráfica, histórica y arqueológica posible.

e) PROCEDIMIENTOS PREVIOS A LA ACTUACIÓN ARQUEOLÓGICA.

Previamente a la realización de la actuación arqueológica el Técnico director de la misma, deberá determinar junto al servicio arqueológico municipal, la sigla del yacimiento, los sistemas de etiquetado, y signado del material rescatado. Así como las posibles contingencias de la actuación, con el fin de consensuar con el servicio arqueológico municipal la actuación en curso.

Se comunicará con antelación la fecha de inicio y finalización de la actuación arqueológica.

La actuación dará comienzo tras la recepción de la autorización de la Consellería de Cultura de la Comunidad Valenciana.

f) REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS.

Las actuaciones arqueológicas tienen como finalidad la recogida de todo el material susceptible de dar información arqueológica y la creación de la documentación necesaria de la misma, mediante método arqueológico. El registro material y la información generada en las actuaciones arqueológicas deberán ser entregadas en el servicio arqueológico municipal.

- Las actuaciones presentarán un indicador consensuado con el registro normalizado por el servicio arqueológico municipal. Este indicador deben aparecer en todos los elementos del registro: Fichas de UU.EE., fotografías, planos, etc.
- Todo el registro arqueológico en el que se incluyen, las fichas de U.E., planimetrías y el registro fotográfico deberá presentarse en formato digital.
- Las incidencias de la actuación deberán ser recogidas en un libro de obra cumplimentado por el director de la actuación, del que se derivarán las responsabilidades correspondientes a las decisiones tomadas.
- Todos los datos planimétricos serán referenciados a cota de nivel del mar “Cota 0”.
- Todas las U.E. se dibujarán en planta a escala 1:20. Se dibujarán alzados y secciones atendiendo a las características de la actuación, así como de un plano general donde irán recogidas y marcadas las disposiciones de las secciones y alzados. Todos los dibujos presentarán escala gráfica, indicación del norte, los datos necesarios para su situación en la planimetría general y estarán numerados.
- Se utilizará como soporte del dibujo del campo Papel Poliéster, que deberán ir perfectamente identificados y numerados.
- Al informe definitivo deberá añadirse toda la planimetría generada, que se entregará en formato digital “CAD”. En la digitalización, las cotas y los identificadores de las Unidades se distribuirán en capas diferentes. Cada fichero de CAD corresponderá a un solo plano. La actuación deberá situarse en una planimetría general, que será suministrada por el Servicio Municipal. Todas las cotas aportadas se darán referenciadas al nivel del Mar.
- Todas las Unidades estarán documentadas fotográficamente. El registro fotográfica se presentará en soporte digital de calidad. La identificación de cada fotografía seguirá la norma e identificación aportadas por el Servicio Municipal.

- La Memoria definitiva se entregará íntegramente en formato digital y constará de:
 1. Un informe detallado de la actuación.
 2. Una relación detallada y descriptiva de todas las Unidades.
 3. Una relación del material arqueológico encontrado, su descripción, inventario y catalogación de los mismos, así como el dibujo de todas aquellas piezas susceptibles de dar información.
 4. Un diagrama de Unidades.
 5. Listado de Planos y secciones, indicando las Unidades que aparecen.
 6. Listado de Muestras.
 7. Planimetrías por cronologías y/o niveles de excavación.
 8. Secciones.
 9. Alzados.
 10. Fotografías de cada una de las Unidades y del registro material.

4.5.2.- Normalización de los datos y resultados obtenidos en la intervenciones Arqueológicas.

Todos los resultados obtenidos se presentarán en formato digital. La información de las Unidades deberán ordenarse en una base de datos normalizada.

El registro fotográfico deberá entregarse en formato digital Tiff o JPG.

El inventario de materiales serán entregados en tablas ordenadas con campos compatibles a los de uso en el servicio arqueológico Municipal.

El registro de dibujo de piezas arqueológicas se presentará escaneadas y en formato digital.

El servicio Arqueológico Municipal procurará la normalización de los diversos formatos así como facilitará un registro apropiado para homogeneizar los resultados de las diversas actuaciones.

a) RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.

En el proceso de excavación se recogerán:

1. Todos los restos cerámicos.
2. Todos los restos metálicos.
3. Todos los restos de fauna, malacofauna, etc.
4. Los restos de Semillas.
5. Los restos de Carbones.
6. Muestras de elementos constructivos, atendiendo a los morteros, revestimientos, restos de cubiertas, etc.
7. De cada estrato de ocupación se recogerá unos 50 litros de Tierra para posibles estudios posteriores. Estas muestras deben ser recogidas y almacenadas por materiales previamente esterilizados para evitar la contaminación de las muestras. Las muestras deberán estar perfectamente indicadas y situadas en la planimetría.
8. El material deberá entregarse limpio, de manera superficial, solamente con agua, y se evitará la limpieza y vaciado del interior de los recipientes que se conserven intactos.
9. El material se almacenará en bolsas de Plástico resistentes, por separado. Indicando la Unidad a la que pertenecen.
10. Las etiquetas de referencia del material serán de plástico escrito con tinta indeleble.
11. Todo el material se entregará en lugar indicado con el permiso de excavación expedido por la Consellería de Cultura.
12. El traslado de los materiales hasta las dependencias municipales asignadas, irá a cargo del promotor de la excavación.
13. El material ha de ingresar en el Museo Arqueológico “José María Soler”, se presentará dentro de cajas de plástico indicadas por dicha entidad. En el exterior de las cajas se indicará el tipo de restos que contienen y el número de Unidades.



b) VALORACIÓN Y SOLUCIONES URBANÍSTICAS ANTES LOS HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS.

Los resultados obtenidos en todas las actuaciones deberán ser remitidos al servicio arqueológico del Ayuntamiento, con el fin de posibilitar la valoración de los mismos así como la de facilitar las soluciones urbanísticas que proceda dentro de los marcos de actuación de la ley de patrimonio y las normativas locales.

c) ACTUACIONES DE SALVAMENTO ARQUEOLÓGICO.

La que marque la Normativa Autonómica.

d) COLABORACION DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS EN RELACION AL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

La existencia de restos arqueológicos, en el subsuelo como de restos murarios aéreos, de importancia, obligan a la administración a presentar una serie de alternativas y ventajas económicas y fiscales con el fin de facilitar su protección y rehabilitación. Por lo que se favorecerá la colaboración entre entidades públicas y privadas con el fin de dar una mayor protección.

e) SEGURIDAD LABORAL.

La que marque la ley vigente.

Villena, Julio de 2.013

**Por el Equipo Redactor:
El Arquitecto:**

Fdo.: José Miguel Esquembre Menor.-